

Einladung / Tagesordnung

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

Sitzungstermin: Donnerstag, 28.10.2021, 17:00 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal der Bürgerschaft, Rathaus, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

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 14.10.2021**
- 4 Anträge**
 - 4.1 Vorsitzende der Fraktionen der SPD, DIE LINKE.PARTEI und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN 2021/AN/2555
Spielplatzfonds
 - 4.2 Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) 2021/AN/2656
Alternativer Parkplatz für Gästefans des F.C. Hansa Rostock
 - 4.3 Vorsitzende der Fraktionen DIE LINKE.PARTEI, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD 2021/AN/2570
Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums
 - 4.3.1 Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund) 2021/AN/2570-02 (ÄÄ)
Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums

5 Beschlussvorlagen

- | | | |
|-----|---|--------------|
| 5.1 | Bebauungsplan Nr. 01.SO.161-1Ä „Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde“
(1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.161)
Aufstellungsbeschluss | 2021/BV/2369 |
| 5.2 | Bebauungsplan Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“
Auslegungsbeschluss | 2021/BV/2520 |
| 5.3 | Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“,
Abwägungs- und Satzungsbeschluss | 2021/BV/2529 |

6 Verschiedenes

- 6.1 Informationen des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- 6.2 Informationen der Ausschussmitglieder aus Beiräten, Arbeitsgruppen o. Ä.
- 6.3 Weitere Informationen

7 Schließen der Sitzung

gez. Andrea Krönert
Ausschussvorsitzende

Wichtige Hinweise für alle, an der Sitzung teilnehmenden Personen:

Plätze für Besucherinnen und Besucher sind beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Telefon 0381 381-6179 oder per E-Mail nadine.gentz@rostock.de bis zum 28. Oktober 2021, 12.00 Uhr, zu reservieren. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der aktuellen Umstände für Gäste und VertreterInnen der Medien insgesamt nur eine begrenzte Anzahl Plätze zur Verfügung steht. Die Vergabe der Plätze erfolgt in der Reihenfolge der Eingänge der Anmeldungen.

Gemäß § 7 mit Anlage 36 der Corona-Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (Corona-LVO M-V) werden die anwesenden Personen in einer Anwesenheitsliste mit Vor- und Familienname, vollständiger Anschrift, Telefonnummer sowie Datum und Uhrzeit erfasst. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Personen, die die Erhebung ihrer Kontaktdaten verweigern oder unvollständige oder falsche Angaben machen von der Tätigkeit bzw. der Inanspruchnahme der Leistung auszuschließen sind.

Die Anwesenheitsliste wird gemäß vorgenannter Verordnung vom 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 dieser Sitzung dringend auf die Einhaltung der Regelungen der Anlage 36 des § 7 der Corona-LVO M-V hinsichtlich

- des Einhaltens des Mindestabstands von 1,5 Metern zwischen den Personen,
- des Tragens einer Mund-Nase-Bedeckung (medizinische Gesichtsmaske (zum Beispiel OP-Masken gemäß EN 14683) oder Atemschutzmasken (gemäß Anlage der Coronavirus-Schutzmasken-Verordnung – SchutzmV in der jeweils aktuellen Fassung, zum Beispiel FFP2-Masken)) aller teilnehmenden Personen bei Veranstaltungen, wobei Menschen, die aufgrund einer medizinischen oder psychischen Beeinträchtigung oder wegen einer Behinderung keine Mund-Nase-Bedeckung tragen können und dies durch eine ärztliche Bescheinigung nachweisen können, ausgenommen sind,
- der Zulässigkeit des Abnehmens der Mund-Nase-Bedeckung durch eine Rednerin oder einen Redner an einem festen Platz, zum Beispiel an einem Rednerpult, bei Einhaltung besonderer Vorsichtsmaßnahmen,
- der Zulässigkeit des Abnehmens der Mund-Nase-Bedeckung unter Einhaltung des Mindestabstandes von 1,5 Metern, solange es zur Kommunikation mit Menschen mit Hörbehinderung, die auf das Lippenlesen angewiesen sind, erforderlich ist,

verwiesen.

Tagesordnung - Nachtrag

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

Sitzungstermin: Donnerstag, 28.10.2021, 17:00 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal der Bürgerschaft, Rathaus, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

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 14.10.2021**
- 4 Anträge**
 - 4.1 Vorsitzende der Fraktionen der SPD, DIE LINKE.PARTEI und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Spielplatzfonds 2021/AN/2555
 - 4.1.1 Spielplatzfonds 2021/AN/2555-01 (SN)
(NT)
 - 4.2 Uwe Flachsmeier (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Alternativer Parkplatz für Gästefans des F.C. Hansa Rostock 2021/AN/2656
 - 4.2.1 Alternativer Parkplatz für Gästefans des F.C. Hansa Rostock 2021/AN/2656-01 (SN)
(NT)
 - 4.3 Vorsitzende der Fraktionen DIE LINKE.PARTEI, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums 2021/AN/2570
 - 4.3.1 Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums 2021/AN/2570-01 (SN)
(NT)

4.3.2	Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund) Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums	2021/AN/2570-02 (ÄA)
4.3.3 (NT)	Jana Blaschka (für den BUGA-Ausschuss) Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums	2021/AN/2570-03 (ÄA)
4.3.4 (NT)	Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums	2021/AN/2570-05 (ÄA)
4.3.5 (NT)	Jana Blaschka (für den BUGA-Ausschuss) Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums	2021/AN/2570-06 (ÄA)
4.3.6 (NT)	Jana Blaschka (für den BUGA-Ausschuss) Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums	2021/AN/2570-07 (ÄA)
4.3.7 (NT)	Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums	2021/AN/2570-08 (ÄA)
4.3.8 (NT)	Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums	2021/AN/2570-09 (ÄA)
4.3.9 (NT)	Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums	2021/AN/2570-10 (ÄA)
4.3.10 (NT)	Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums	2021/AN/2570-11 (ÄA)

5 **Beschlussvorlagen**

5.1	Bebauungsplan Nr. 01.SO.161-1Ä „Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde“ (1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.161) Aufstellungsbeschluss	2021/BV/2369
5.2	Bebauungsplan Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“ Auslegungsbeschluss	2021/BV/2520
5.3	Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss	2021/BV/2529

6 **Verschiedenes**

6.1	Informationen des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
6.2	Informationen der Ausschussmitglieder aus Beiräten, Arbeitsgruppen o. Ä.
6.3	Weitere Informationen

gez. Andrea Krönert
Ausschussvorsitzende

Wichtige Hinweise für alle, an der Sitzung teilnehmenden Personen:

Plätze für Besucherinnen und Besucher sind beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Telefon 0381 381-6179 oder per E-Mail nadine.gentz@rostock.de bis zum 28. Oktober 2021, 12.00 Uhr, zu reservieren. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der aktuellen Umstände für Gäste und VertreterInnen der Medien insgesamt nur eine begrenzte Anzahl Plätze zur Verfügung steht. Die Vergabe der Plätze erfolgt in der Reihenfolge der Eingänge der Anmeldungen.

Gemäß § 7 mit Anlage 36 der Corona-Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (Corona-LVO M-V) werden die anwesenden Personen in einer Anwesenheitsliste mit Vor- und Familienname, vollständiger Anschrift, Telefonnummer sowie Datum und Uhrzeit erfasst. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Personen, die die Erhebung ihrer Kontaktdaten verweigern oder unvollständige oder falsche Angaben machen von der Tätigkeit bzw. der Inanspruchnahme der Leistung auszuschließen sind.

Die Anwesenheitsliste wird gemäß vorgenannter Verordnung vom 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 dieser Sitzung dringend auf die Einhaltung der Regelungen der Anlage 36 des § 7 der Corona-LVO M-V hinsichtlich

- des Einhaltens des Mindestabstands von 1,5 Metern zwischen den Personen,
- des Tragens einer Mund-Nase-Bedeckung (medizinische Gesichtsmaske (zum Beispiel OP-Masken gemäß EN 14683) oder Atemschutzmasken (gemäß Anlage der Coronavirus-Schutzmasken-Verordnung – SchutzMV in der jeweils aktuellen Fassung, zum Beispiel FFP2-Masken)) aller teilnehmenden Personen bei Veranstaltungen, wobei Menschen, die aufgrund einer medizinischen oder psychischen Beeinträchtigung oder wegen einer Behinderung keine Mund-Nase-Bedeckung tragen können und dies durch eine ärztliche Bescheinigung nachweisen können, ausgenommen sind,
- der Zulässigkeit des Abnehmens der Mund-Nase-Bedeckung durch eine Rednerin oder einen Redner an einem festen Platz, zum Beispiel an einem Rednerpult, bei Einhaltung besonderer Vorsichtsmaßnahmen,
- der Zulässigkeit des Abnehmens der Mund-Nase-Bedeckung unter Einhaltung des Mindestabstandes von 1,5 Metern, solange es zur Kommunikation mit Menschen mit Hörbehinderung, die auf das Lippenlesen angewiesen sind, erforderlich ist,

verwiesen.

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Vorsitzende der Fraktionen der SPD, DIE LINKE.PARTEI und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		
Spielplatzfonds		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
21.10.2021	Finanzausschuss	Empfehlung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird mit der Einrichtung eines Sonderfonds "Spielplätze" beauftragt. In diesen sollen alle Bauherren einzahlen, die gemäß §8 Abs. 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in unmittelbarer Nähe zu ihren Liegenschaften keinen Spielplatz einrichten können oder müssen.
2. Die Rostocker Bürgerschaft bekennt sich ausdrücklich zur Spielplatzlandschaft in der Hansestadt Rostock und stellt daher fest: Die Ersatzzahlung für den Sonderfonds ist nur in diesen besonderen Fällen möglich und schafft keinesfalls eine grundsätzliche Möglichkeit.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis zur März-Sitzung 2022 ein Konzept vorzulegen, wie diese Ersatzzahlung kalkuliert und umgesetzt werden kann.
4. Der Sonderfonds "Spielplätze" wird genutzt, um die öffentlichen Spielplätze in den jeweiligen Stadtteilen, in denen die Gelder aus Punkt 1 eingezahlt werden, aufzuwerten und auszubauen. Bei der Entscheidung der Mittelverwendung sind die Ortsbeiräte zu beteiligen. Ebenso sind bei der Planung und der Gestaltung der Spielstätten die Jugendbeteiligungskordinatorin und (soweit in den Stadtteilen vorhanden) die Kinder- und Jugendbeiräte einzubeziehen.
5. Sollte zur Umsetzung des Spielplatzfonds eine Änderung der Spielplatzsatzung nötig sein, wird der Oberbürgermeister beauftragt, dies in der gegenwärtig laufenden Überarbeitung der Satzung zu berücksichtigen.
6. Sollte zur Umsetzung des Spielplatzfonds eine Änderung des Landesrechts erforderlich sein (z.B. Landesbauordnung), wird der Oberbürgermeister beauftragt, sich für eine entsprechende Anpassung des Landesrechts einzusetzen.

Sachverhalt:

In §8 Abs. 2 der Landesbauordnung M-V ist klar geregelt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder angelegt werden muss. Zu diesem Grundsatz bekennen sich die Antragssteller ausdrücklich. Gleichwohl eröffnet der Paragraph die Möglichkeit, bei unmittelbarer Nähe zu anderen Spielplätzen auf die

Errichtung einer eigenen Anlage zu verzichten. Die Bauherren und späteren Mieter profitieren somit von bereits getätigten Investitionen und Wartungsaufwendungen Dritter. Dies entspricht nur bedingt dem Solidarprinzip. Mit dem vorliegenden Antrag soll hier Abhilfe geschaffen werden und die Spielplatzplanung eines Stadtteils effektiver gestaltet werden: Denn Nutzung und Finanzierung werden auf den gleichen Schultern verteilt.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ liegen nicht vor.

☒ werden nachfolgend angegeben:

geringe Kosten, um ggf. eine entsprechende Kontostelle im Haushalt einzurichten

gez. Dr. Steffen Wandschneider-Kastell
Fraktionsvorsitzender der SPD

gez. Eva-Maria Kröger
Fraktionsvorsitzende DIE LINKE.PARTEI

gez. Uwe Flachsmeyer
Fraktionsvorsitzender BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Anlagen
Keine

fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus Federführendes Amt: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Beteiligt: Bauamt	
Spielplatzfonds		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.10.2021	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
03.11.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

1. Der Oberbürgermeister wird mit der Einrichtung eines Sonderfonds "Spielplätze" beauftragt. In diesen sollen alle Bauherren einzahlen, die gemäß §8 Abs. 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in unmittelbarer Nähe zu ihren Liegenschaften keinen Spielplatz einrichten können oder müssen.

Stellungnahme:

Für einen Spielplatzfonds analog der Regelung zur Ablösung der Herstellungspflicht von Stellplätzen fehlt in der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), anders als in anderen Bundesländern wie z. B. Berlin, Brandenburg oder Bayern, die Regelungsermächtigung.

Unter § 86 LBauO M-V sind abschließend die Befugnisse der Gemeinde zum Erlass örtlicher Bauvorschriften durch Satzung bestimmt. Für die unter § 8 Abs. 2 LBauO M-V geregelten Kinderspielplätze kann die Gemeinde die Lage, Größe; Beschaffenheit; Ausstattung und Unterhaltung durch Satzung regeln, nicht aber die Ablösung der Herstellungspflicht (§ 86 Abs. 1 Ziff. 3 LBauO M-V). Anders ist dies für Stellplätze, dort kann die Gemeinde die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeträge regeln (§ 86 Abs. 1 Ziff. 4 LBauO M-V).

2. Die Rostocker Bürgerschaft bekennt sich ausdrücklich zur Spielplatzlandschaft in der Hansestadt Rostock und stellt daher fest: Die Ersatzzahlung für den Sonderfonds ist nur in diesen besonderen Fällen möglich und schafft keinesfalls eine grundsätzliche Möglichkeit.

Siehe Stellungnahme zum Punkt 1.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis zur März-Sitzung 2022 ein Konzept vorzulegen, wie diese Ersatzzahlung kalkuliert und umgesetzt werden kann.

Siehe Stellungnahme zum Punkt 1.

4. Der Sonderfonds "Spielplätze" wird genutzt, um die öffentlichen Spielplätze in den jeweiligen Stadtteilen, in denen die Gelder aus Punkt 1 eingezahlt werden, aufzuwerten und auszubauen. Bei der Entscheidung der Mittelverwendung sind die Ortsbeiräte zu beteiligen. Ebenso sind bei der Planung und der Gestaltung der Spielstätten die Jugendbeteiligungskoordinatorin und (soweit in den Stadtteilen vorhanden) die Kinder- und Jugendbeiräte einzubeziehen.

Stellungnahme:

Die Verantwortung für Spielplätze für Kleinkinder von 0 bis 6 Jahren liegt bei den jeweiligen privaten Grundstückseigentümern, d. h. auch den Wohnungsgenossenschaften, der WIRO etc.. Der Grundstückseigentümer ist laut Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) § 8 (2) verpflichtet, „auf dem Baugrundstück ... einen ausreichend großen Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.“ Kleinkinder sind Kinder im Vorschulalter (0 bis 6 Jahre). Sie bedürfen der Aufsicht und der Begleitung Erwachsener. Die Spielflächen sollen sich deshalb in der Nähe der zugehörigen Wohnungen befinden, nicht mehr als 200 m entfernt.

Grundstückseigentümer/innen haben grundsätzlich nicht nur die Pflicht, einen Spielplatz für Kleinkinder anzulegen, sondern seinen privaten Spielplatz auch zu pflegen, zu unterhalten.

Entscheidend ist demzufolge der vorgenannte Einzugsbereich von 200 m und die gesetzliche Regelung, altersgerechte Spielflächen für die Kleinkinder auf dem Grundstück vorzuhalten. Liegen öffentliche Spielplätze außerhalb des Einzugsbereiches von 200 m, sind diese hinsichtlich der Ausstattung, der Wahl der Spielgeräte und ihrer Maße (z. B. Stufenhöhen, Sprossenabstände, Öffnungen) den Altersgruppen 7 bis 13 Jahre und 14 bis 19 Jahre zugeordnet.

Unser Anliegen sollte deshalb sein, die für die Kinder so wichtigen Flächen bedarfsgerecht einzufordern. Als Ausdruck für Familienfreundlichkeit und Lebensqualität. Die Frage der neuen Mieter/innen oder Besitzer/innen von Eigentumswohnungen „Wo soll mein Kind jetzt spielen?“ sollte rechtzeitig bei der Planung durch Sicherung dringend notwendiger Plätze für die Kinder beantwortet werden können.

Das Anliegen, auf den öffentlichen Spielplätzen zunehmend auch Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder zu integrieren, um den Familien mit mehreren Kindern unterschiedlichen Alters entgegenzukommen, wird künftig bei der kommunalen Spielplatzplanung, bei der Fortschreibung des Spielplatzkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stärker berücksichtigt.

(Die 1. Fortschreibung des Spielplatzkonzeptes der Hansestadt Rostock hat die Bürgerschaft auf ihrer Sitzung am 09.11.2016 in der vorgelegten Fassung als Handlungs- und Entscheidungsgrundlage zum Thema öffentliche Spielplätze der Hansestadt Rostock mit 2 Änderungsanträgen (OBR Stadtmitte, CDU-Fraktion) beschlossen; Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2016/BV/1968).

5. Sollte zur Umsetzung des Spielplatzfonds eine Änderung der Spielplatzsatzung nötig sein, wird der Oberbürgermeister beauftragt, dies in der gegenwärtig laufenden Überarbeitung der Satzung zu berücksichtigen.

Siehe Stellungnahme Punkt 1.

6. Sollte zur Umsetzung des Spielplatzfonds eine Änderung des Landesrechts erforderlich sein (z.B. Landesbauordnung), wird der Oberbürgermeister beauftragt, sich für eine entsprechende Anpassung des Landesrechts einzusetzen.

Stellungnahme:

Ist eine Regelung zur Ablösung der Herstellungspflicht von Kinderspielplätzen für die Altersgruppe 0 bis 6 Jahre gewünscht, wäre folglich eine Änderung der Landesbauordnung M-V sowie eine Neuausrichtung der 2. Fortschreibung des Spielplatzkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock notwendig.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

in Vertretung

Steffen Bockhahn

Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Alternativer Parkplatz für Gästefans des F.C. Hansa Rostock		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in Abstimmung mit der Polizei und dem F.C. Hansa Rostock e.V. zeitnah eine alternative Lösung für einen Parkplatz der Gästefans zu finden, die die temporäre Schließung des Parkplatzes auf der Südseite des Rostocker Hauptbahnhofes ausschließt.

Sachverhalt:

Der Parkplatz auf der Südseite des Rostocker Hauptbahnhofes ist der einzige bahnhofsnahe Parkplatz für Reisende. Es ist nicht akzeptabel, diesen regelmäßig zu sperren und sogar dort parkende Reisende abzuschleppen und mit teuren Zusatzkosten bei der Nutzung der Bahn zu bestrafen.

Die Bündelung der mit der Bahn und dem Auto reisenden Gästefans mag sinnvoll sein, darf aber nicht zu Lasten der übrigen Bahnfahrerinnen und Bahnfahrer gehen.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ liegen nicht vor.

.....
Uwe Flachsmeyer
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Hanse- und Universitätsstadt

Rostock

Der Oberbürgermeister

Stellungnahme

2021/AN/2656-01 (SN)

öffentlich

fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus Federführendes Amt: Amt für Mobilität	Beteiligt:	
Alternativer Parkplatz für Gästefans des F.C. Hansa Rostock		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
03.11.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Der Oberbürgermeister nimmt den Prüfauftrag an. Nach Abschluss der Prüfung wird die Bürgerschaft über das Ergebnis unterrichtet.

in Vertretung

Steffen Bockhahn

Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Vorsitzende der Fraktionen DIE LINKE.PARTEI, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD		
Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.10.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
20.10.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft unterstützt die Bemühungen zur Errichtung eines Klima-, Umwelt- und Erlebnis zentrums (Science-Center). Eine größtmögliche Verzahnung mit der BUGA 2025 betrachtet die Bürgerschaft als wünschenswert.

Der Oberbürgermeister wird daher beauftragt, das Projekt gegenüber möglichen Fördermittelgebern und Partnern zu unterstützen, insbesondere gegenüber Land und Bund.

Der Oberbürgermeister wird zudem beauftragt, folgende Punkte zu prüfen:

1. Ob und wenn ja wie, ein solches Zentrum bis zur BUGA 2025 errichtet werden kann.
2. Ob das im B-Plan-Entwurf „WarnowQuartier, Dierkower Damm“ vorgesehene Sondergebiet SO1 „Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung“ als Standort für das Vorhaben genutzt werden kann.
3. Ob der Bau eines solchen Zentrums durch den KOE realisiert werden kann, oder welche alternativen Modelle (z.B. PPP) es ggf. geben kann.
4. Ob und wie eine finanzielle Beteiligung erfolgen kann.
5. Welche Fördergelder für ein solches Projekt landes- und bundesseitig eingeworben werden können.

Bis Juni 2022 ist die Bürgerschaft über den Stand der Prüfung zu informieren und eine entsprechende Beschlussvorlage vorzulegen.

Sachverhalt:

Es wird die Chance gesehen, mit oder durch geeignete Partner ein Klima-, Umwelt- und Erlebniszentrum in Rostock zu errichten, welches das touristische Angebot und das außerschulische Bildungsangebot sinnvoll ergänzt:

- durch einen Standort im Nordosten
- mit einem technisch-naturwissenschaftlichen Angebot
- mit einem hohen Erlebnischarakter/Mitmachangebot

Mit einem Schwerpunkt auf Klimaschutz, Energie und technisch-naturwissenschaftliche Angebote kann ein Alleinstellungsmerkmal entwickelt werden, das auch überregional Gäste anspricht und gute Aussichten auf Förderung hat. Mit Angeboten, die das Interesse an technisch-naturwissenschaftlichen Fächern (MINT-Fächer) fördern, kann auch der Wirtschaftsstandort Rostock gestärkt werden.

Angestrebt werden sollte, soweit möglich, eine Errichtung bis zur BUGA 2025, um die BUGA um ein attraktives Angebot zu bereichern und gleichzeitig das Zentrum überregional bekannt zu machen. Mit einer Gastronomie und Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Umweltbildung könnte es temporäre Bauten ersetzen, die nur für die BUGA entstehen würden.

Zur Ermittlung geeigneter Projektpartner könnte eine Konzeptausschreibung erfolgen, die insbesondere folgende Punkte berücksichtigt:

- a) Ausstellungsangebot
- b) Bildungsangebot
- c) weitere Angebote (Gastronomie, öffentliche WCs u.a.)
- d) möglichst klimaneutrales Gebäude
- e) Kostenbeteiligung/Kostenrisiko für die Stadt

Die Umsetzung des Vorhabens könnte in verschiedener Form erfolgen, z.B.:

- a) Errichtung des Gebäudes durch den KOE und Vermietung/Verpachtung an den Partner mit dem besten Konzept.
- b) Bildung einer gemeinnützigen Gesellschaft mit einem Partner, in welche die Stadt z.B. das Grundstück als Anteil einbringt.
- c) Vergabe des Grundstücks in Erbpacht an den Partner mit dem besten Konzept.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ liegen nicht vor.

Die Finanzierung und ein möglicher Finanzierungsanteil der Stadt soll im Rahmen dieses Prüfauftrags ermittelt werden.

gez. Eva-Maria Kröger
DIE LINKE.PARTEI

gez. Uwe Flachsmeyer
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

gez. Dr. Steffen Wandschneider-Kastell
SPD

Anlagen
Keine

fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Büro des Oberbürgermeisters	Beteiligt: Senator für Infrastruktur, Umwelt und Bau	
Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
03.11.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Der Antrag begehrt die Erteilung eines Prüfauftrags folgenden Inhalts:

Die Bürgerschaft unterstützt die Bemühungen zur Errichtung eines Klima-, Umwelt- und Erlebnis zentrums (Science-Center). Eine größtmögliche Verzahnung mit der BUGA 2025 betrachtet die Bürgerschaft als wünschenswert.

Der Oberbürgermeister wird daher beauftragt, das Projekt gegenüber möglichen Fördermittelgebern und Partnern zu unterstützen, insbesondere gegenüber Land und Bund.

Der Oberbürgermeister wird zudem beauftragt, folgende Punkte zu prüfen:

1. Ob und wenn ja wie, ein solches Zentrum bis zur BUGA 2025 errichtet werden kann.
2. Ob das im B-Plan-Entwurf „WarnowQuartier, Dierkower Damm“ vorgesehene Sondergebiet SO1 „Umwelt, Kultur, Wissenschaft und Forschung“ als Standort für das Vorhaben genutzt werden kann.
3. Ob der Bau eines solchen Zentrums durch den KOE realisiert werden kann, oder welche alternativen Modelle (z.B. PPP) es ggf. geben kann.
4. Ob und wie eine finanzielle Beteiligung erfolgen kann.
5. Welche Fördergelder für ein solches Projekt landes- und bundesseitig eingeworben werden können.

Bis Juni 2022 ist die Bürgerschaft über den Stand der Prüfung zu informieren und eine entsprechende Beschlussvorlage vorzulegen.

Die Verwaltung bezieht zu dem Antrag wie folgt Stellung:

Im Rahmen des Gartenschauprogrammes zur BUGA Rostock ist die Durchführung eines "Grünen Klassenzimmers" notwendig. Gleichzeitig fordert der Klimawandel sowie die Notwendigkeit der naturwissenschaftlichen Ausbildung von Schüler:innen, Jugendlichen und Student:innen die Auseinandersetzung mit unserer Umwelt. Deshalb ist eine entsprechende Prüfung notwendig und sinnvoll.

Aufgrund des bestehenden Zeitdruckes des BUGA-Projektes wird vorgeschlagen, eine verwaltungsinterne Prüfung nach Gesprächen mit regionalen Akteuren vorzunehmen und eine erste Informationsvorlage zur Sitzung der Bürgerschaft am 19.01.2022 zur Kenntnis zu geben. Gegebenenfalls darauf aufbauend wird der Bürgerschaft eine Beschlussvorlage bis Juni 2022 vorgelegt.

Stellungnahme zu Änderungsantrag -02

Mit Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2021/AN/2550 vom 29.09.2021 wurde ein Prüfauftrag für die Entwicklung eines Kreativquartiers für Rostock erteilt. In diesem Zuge sollen unterschiedlichste Varianten in Betracht gezogen werden. Es wird empfohlen, dem eingereichten Änderungsantrag-02 nicht zu folgen, sondern den bereits erteilten Prüfauftrag abzuwarten, um das Thema ganzheitlich zu betrachten.

Finanzielle Auswirkungen:

entfällt

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund) Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.10.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
20.10.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

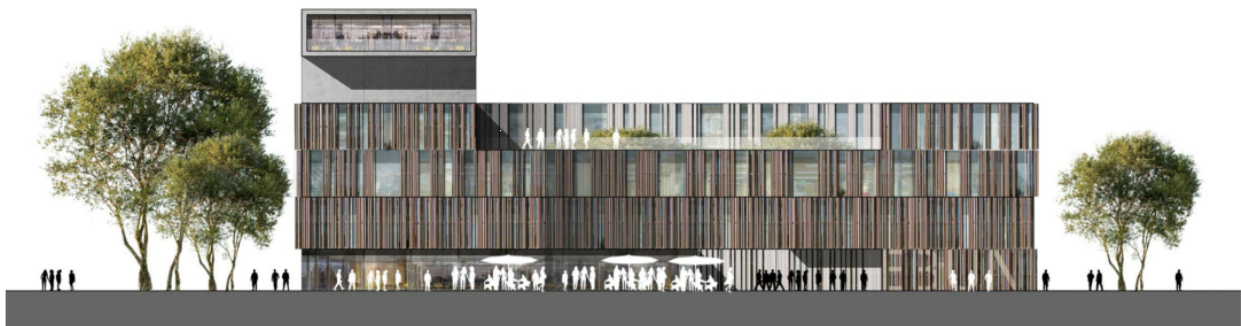
Beschlussvorschlag:

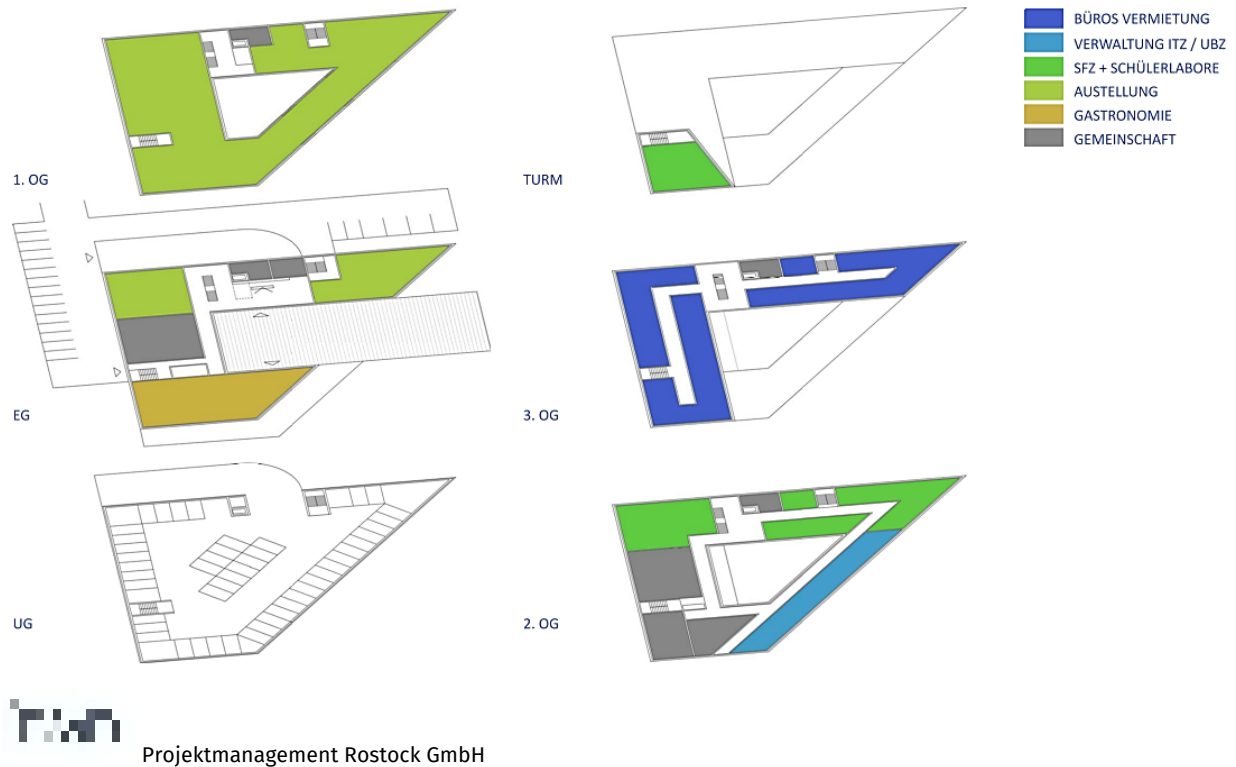
Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ergänzt:

- 6. Geprüft werden soll zudem die Integration des Science Center in das geplante Kreativquartier sowie eine eventuelle gemeinsame Nutzung von Flächen mit den bisherigen Gewerbetreibenden des Warnow Valley.**

Sachverhalt:

Der Entwurf des Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums bzw. *Science Centers* enthält ausreichend Flächen, um Mieter des *Warnow Valley* mit aufzunehmen. Die Gewerberaumgemeinschaft *Warnow Valley* verfügt allein nicht über die kritische Masse für ein Kreativviertel, das für eine Regiopole oder darüber hinaus relevant ist. Ein Zusammengehen beider Projekte ließe Synergieeffekte entstehen, die den geplanten Campus zu einem Ausgangspunkt für ein echtes Talente-Quartier im Sinne des TTT-Konzepts (Talent, Technologie, Toleranz) von Richard Florida werden lassen könnte. Ein Zusammengehen könnte ggf. weitere Fördermittel generieren.

Gebäude- & Nutzungsplanung des Science Centers



Quellen:

- **TTT-Konzept:** Richard Florida: *The rise of the creative class and how it's transforming work, leisure, community and everyday life*, Cambridge 2002
- **Theorie der Kreativen Wirtschaft und ihre Chancen für Deutschlands Regionen:**
https://www.berlin-partner.de/fileadmin/user_upload/01_chefredaktion/02_pdf/studien-rankings/2007/Berlin-Institut%20-%20Talente%2C%20Technologie%20und%20Toleranz%20%282007%20deutsch%29.pdf
- **Warnow Valley:** <https://www.warnowvalley.de/index.php/de/>

Finanzielle Auswirkungen:

keine

gez. Dr. Sybille Bachmann
Fraktionsvorsitzende

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Jana Blaschka (für den BUGA-Ausschuss) Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebniszentrums		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.10.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Punkt 1 des Beschlussvorschlages wird wie folgt ersetzt:

Kann ein solches Zentrum bis zur BUGA 2025 errichtet werden?

Sachverhalt:

Klarere Fragestellung im Interesse einer zügigen Bearbeitung.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Jana Blaschka (Vorsitzende des BUGA-Ausschusses)

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion		
Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Nachfolgendes zu prüfen und vorzulegen:

Punkt 1. wird gestrichen und wie folgt ersetzt:

- a. Kann ein solches Zentrum bis spätestens März 2025 errichtet werden?
Der Bürgerschaft ist nach verwaltungsinterner Prüfung die Beantwortung der Frage bis spätestens 19.01.2022 als Informationsvorlage vorzulegen.
- b. Die Bürgerschaft ist sich darüber einig, dass sich die Planung und Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebniszentrum nicht im Verantwortungsbereich der BUGA GmbH befinden soll.

Sachverhalt:

Im Interesse einer umfassenden und aufklärenden Bearbeitung und Darstellung aller entscheidungsgewichtigen Kriterien sind detaillierte und klare Fragestellungen notwendig und wichtig.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ liegen nicht vor.

Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Anlagen: keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Jana Blaschka (für den BUGA-Ausschuss) Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebniszentrums		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.10.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Punkt 4 des Beschlussvorschlages wird wie folgt ersetzt:

Kann eine finanzielle Beteiligung der Stadt erfolgen? Und wenn ja, wie könnte ein/e Beteiligungskonzept/Beteiligung aussehen?

Sachverhalt:

Klarere Fragestellung im Interesse einer zügigen Bearbeitung.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Jana Blaschka (Vorsitzende des BUGA-Ausschusses)

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Jana Blaschka (für den BUGA-Ausschuss) Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebniszentrums		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.10.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der letzte Satz des Beschlussvorschlages wird wie folgt ersetzt:

Es ist eine verwaltungsinterne Prüfung nach Gesprächen mit wichtigen regionalen Akteuren vorzunehmen. Auf externe Beauftragungen soll verzichtet werden. Eine erste Informationsvorlage ist der Bürgerschaft zu ihrer Sitzung am 19.01.2022 vorzulegen. Darin sind auch Schritte zum weiteren Vorgehen darzustellen, ggf. ist später eine Beschlussvorlage vorzubereiten.

Sachverhalt:

Es soll eine beschleunigte Bearbeitung ermöglicht werden und erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Jana Blaschka (Vorsitzende des BUGA-Ausschusses)

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebniszentrums		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

Punkt 2. wird gestrichen und wie folgt ersetzt:

- a. Der Oberbürgermeister wird gebeten, mittels einer Machbarkeitsanalyse die vorhandenen Bildungsangebote in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Bezug auf Umwelt-, Klima-, neue Technologien- und Nachhaltigkeitsthemen zu prüfen und darzustellen.
- b. Ebenfalls sollen mittels der Machbarkeitsanalyse künftige Bedarfe möglicher Bildungsangebote in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Bezug auf Umwelt-, Klima-, neue Technologien- und Nachhaltigkeitsthemen geprüft und dargestellt werden.

Sachverhalt:

Im Interesse einer umfassenden und aufklärenden Bearbeitung und Darstellung aller entscheidungsgewichtigen Kriterien sind detaillierte und klare Fragestellungen notwendig und wichtig.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ liegen nicht vor.

Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Anlagen
keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebniszentrums		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

Punkt 3. wird gestrichen und wie folgt ersetzt:

Der Oberbürgermeister wird gebeten, die sich aus der Machbarkeitsanalyse ergebenden Bedarfsflächen in einer Flächen- und Bedarfsanalyse darzustellen.

Sachverhalt:

Im Interesse einer umfassenden und aufklärenden Bearbeitung und Darstellung aller entscheidungsgewichtigen Kriterien sind detaillierte und klare Aufgabenstellungen notwendig und wichtig.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ liegen nicht vor.

Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Anlagen
Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion		
Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebniszentrums		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

Punkt 4. wird gestrichen und wie folgt ersetzt:

Der Oberbürgermeister legt eine Kalkulation der zu erwartenden Bau- und Planungskosten sowie der jährlichen Unterhaltungskosten gemäß Flächen- und Bedarfsanalyse vor.

Sachverhalt:

Im Interesse einer umfassenden und aufklärenden Bearbeitung und Darstellung aller entscheidungsgewichtigen Kriterien sind detaillierte und klare Aufgabenstellungen notwendig und wichtig.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ liegen nicht vor.

Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Daniel Peters für die CDU/UFR-Fraktion Errichtung eines Klima-, Bildungs- und Erlebnis zentrums		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:

Folgender Satz wird gestrichen:

„Bis Juni 2022 ist die Bürgerschaft über den Stand der Prüfung zu informieren und eine entsprechende Beschlussvorlage vorzulegen.“

und wie folgt ersetzt:

„Der Bürgerschaft soll bis Oktober 2022 die Machbarkeitsanalyse vorgelegt und zum Stand der verwaltungsinternen Prüfungen informiert werden.“

Sachverhalt:

Die umfangreiche und wichtige Prüfung des gesamten Projektes in Form von Ermittlung von Bedarfen, möglichen Nutzungsinhalten, Baukostenplanung, Höhe der Fördermittel und Ausweisung der notwendigen Kostenanteil der Stadt ist nicht in 2 Monaten zu schaffen, daher sollte der Verwaltung für eine aussagekräftige Informationsvorlage bis Oktober 2022 als Bearbeitungszeit gegeben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ liegen nicht vor.

gez.

Daniel Peters

Fraktionsvorsitzender

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt: Zentrale Steuerung Eigenbetrieb KOE Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Kämmereiamt Ortsamt Nordwest 1 Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz	
Bebauungsplan Nr. 01.SO.161-1Ä „Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde“ (1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.161) Aufstellungsbeschluss		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.09.2021	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Empfehlung
20.10.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
12.10.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet am südwestlichen Ortseingang von Warnemünde, begrenzt:

im Norden: durch die Grundstücke Friedrich-Barnewitz-Straße 1 und 2,
 im Osten: durch die Friedrich-Barnewitz-Straße und die Grundstücke
 An der Stadtautobahn 17 und 18,
 im Südosten: durch die Bundesstraße B 103 „An der Stadtautobahn“,
 im Südwesten: durch die Kleingartenanlagen „Schleusenberg“ und „An der Laak“,
 im Westen: durch die Kleingartenanlage „Fischerinsel“

(Abgrenzung gemäß Übersichtsplan der Anlage 1)

soll gemäß § 2 (1) Satz 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 01.SO.161-1Ä aufgestellt werden

(1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.161).

2. Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.161-1Ä umfasst mit einer Fläche von ca. 4,85 ha vollständig den Geltungsbereich des mit Ablauf des 07.08.2013 rechtswirksam gewordenen Bebauungsplans Nr. 01.SO.161 sowie ergänzend die direkt An der Stadtautobahn (B 103) liegenden Grundstücke zwischen der F.-Barnewitz-Straße bis einschließlich An der Stadtautobahn Nr. 64 (Flurstücke 1059/1, 1065/9, 1065/16, 1065/17, 1065/19, 1065/90 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde).

Wesentliche Planungsziele sind:

- die Anpassung der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans 01.SO.161 an das Konzept zur Gestaltung des Ortseingangs Warnemünde zur Gewährleistung der städtebaulich geordneten Entwicklung,
- die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans um die direkt nordöstlich angrenzenden Grundstücke unmittelbar An der Stadtautobahn (Flurstücke 1059/1, 1065/9, 1065/16, 1065/17, 1065/19, 1065/90 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde (Flurstücke 1059/1, 1065/9, 1065/16, 1065/17, 1065/19, 1065/90 der Flur 1, Gemarkung Warnemünde) zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches und Schaffung weiterer Flächen für das TZW,
- die planungsrechtliche Sicherung des Standortes und der Nutzung für die südlich der Friedrich-Barnewitz-Straße im Bau befindliche Kindertagesstätte,
- Überprüfung und ggf. Anpassung der Belange des Immissionsschutzes sowie weiterer umweltrechtlicher Belange,
- Aktualisierung der verkehrstechnischen Untersuchung zum Knoten Bundesstraße 103 / Friedrich-Barnewitz-Straße und ggf. Anpassung der Verkehrsanlagen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

§ 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

bereits gefasste Beschlüsse:

--

Sachverhalt:

Mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 01.SO.161 verfolgte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Technologiezentrums Warnemünde durch Anlagen und Nutzungen für die Entwicklung, Herstellung und den Versand von Hochtechnologieprodukten zu schaffen. Gestützt auf die im Technologiezentrum Warnemünde (TZW) bereits vorhandenen Einrichtungen zur Entwicklung und Herstellung von Hochtechnologieprodukten und zur Nutzung der dadurch möglichen Synergieeffekte sollten die vorhandenen Potentiale zur Erhaltung und Sicherung von bestehenden sowie zur Schaffung neuer hochqualifizierter Arbeitsplätze genutzt und weiterentwickelt werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplans bestand ein konkretes Ansiedlungsbegehren aus der Wirtschaft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden sehr konkret auf die Bedürfnisse dieses Unternehmens zugeschnitten. Die Ansiedlung kam nicht zustande, da das Unternehmen sich für einen anderen Standort entschieden hat.

Der schutzwürdige Naturraum nördlich des bisherigen Sportplatzes (Niedermoor, Biotop- und Artenschutz, Klimaschutz, Grundwasserschutz) wird durch den Bebauungsplan in seiner Funktion gesichert. Über den Bebauungsplan wurden Vorhalteflächen für eine Neuordnung des Entwässerungssystems der Laak-Niederung (Randgraben) bereitgehalten.

An dem ursprünglichen Planungsziel wird grundsätzlich festgehalten. Der etablierte Standort soll im Sinne der Förderung angewandter Wissenschaft als sonstiges Sondergebiet unter Nutzung der Nähe bereits vorhandener Hochtechnologieeinrichtungen im Sinne angewandter Wissenschaften weiterentwickelt und komplettiert werden.

Im Jahr 2015 wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ein Konzept zur Gestaltung des Ortseingangs Warnemünde erstellt. Ziel ist die Gewährleistung der städtebaulich geordneten Entwicklung in diesem Bereich. Betrachtet werden die Flächen östlich und westlich der Bundesstraße 103 (An der Stadtautobahn). Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans widersprechen dem Konzept vor allen Dingen im Hinblick auf die Höhe der baulichen Anlagen und die überbaubaren Grundstücksflächen. Ein wesentliches Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist daher die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans an das Konzept zur Gestaltung des Ortseingangs Warnemünde.

Damit ist auch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach Nordosten verbunden. So kann die städtebaulich geordnete Entwicklung der direkt an der B 103 Grundstücke ebenfalls gesichert werden.

Aufgrund des hohen Bedarfes ist südlich der Friedrich-Barnewitz-Straße eine Kindertagesstätte an der für die Mitarbeiter des Technologiezentrums in Realisierung. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen der Standort und die Nutzung für die Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.161-1Ä ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt das Plangebiet als Teil des Sondergebietes Wissenschaft „Technologiezentrum Warnemünde“ dar.

Finanzielle Auswirkungen:

Erstellung des Bebauungsplans einschließlich ggf. erforderlicher Fachgutachten, wie Artenschutzfachbeitrag, Grünordnungsplan, Schallgutachten und eine Verkehrstechnische Untersuchung.

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: Stadtentwicklung und städtebauliche Planung

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendungen	Einzahlungen	Auszahlungen
B-Plan					
2021	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		21.800,00 EUR		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				21.800,00 EUR

2022	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		14.500,00 EUR		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				14.500,00 EUR
Fachgutachten					
2021	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		14.000,00 EUR		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				14.000,00 EUR
2022	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanungen		39.600,00 EUR		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				39.600,00 EUR

☒ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☒ liegen nicht vor.

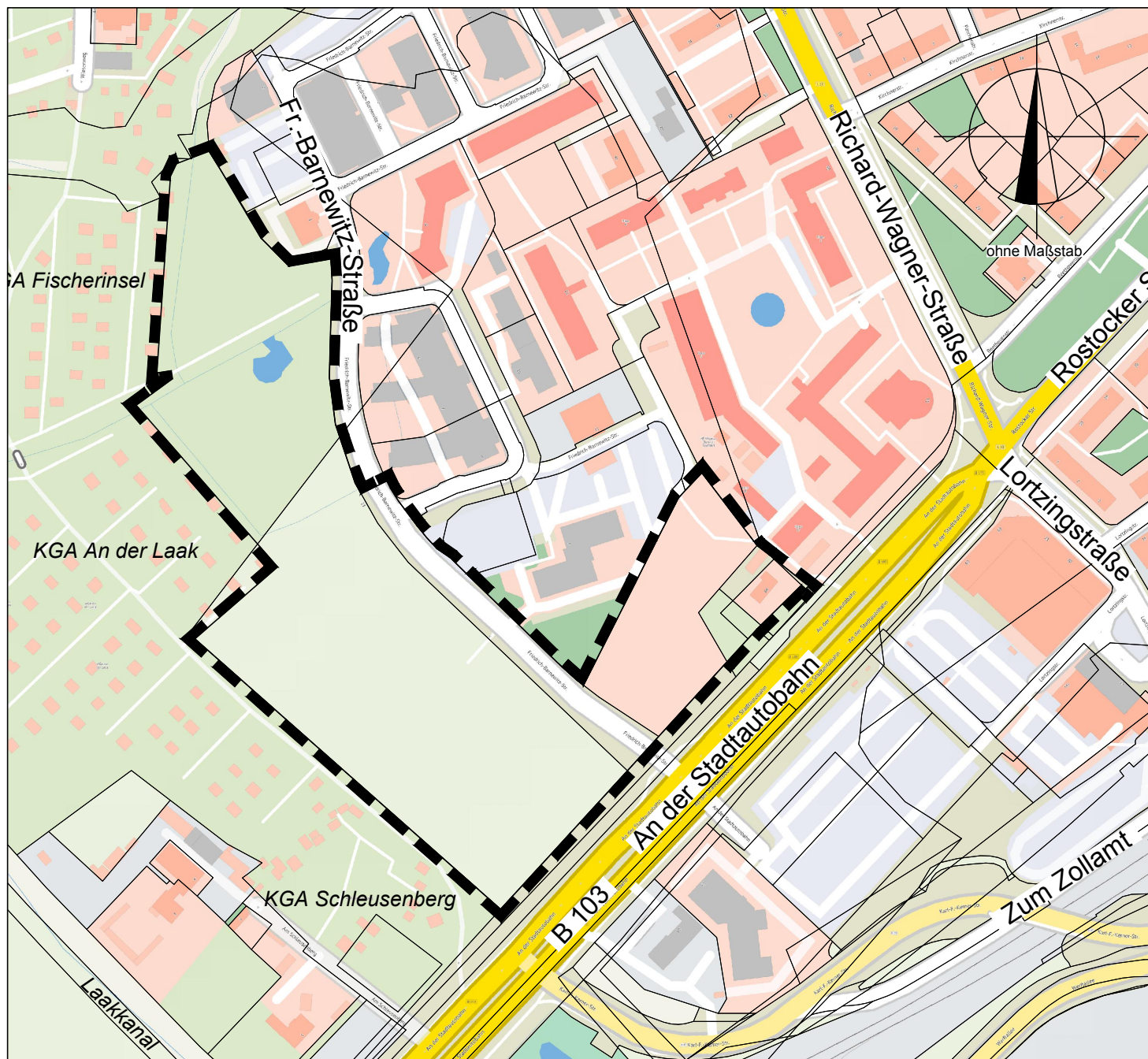
☐ werden nachfolgend angegeben

in Vertretung

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

Anlagen

1	1. Übersichtsplan zur Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 01.SO.161-1Ä „Erweiterung des Technologiezentrums Warnemünde“	öffentlich
---	---	------------



Kartengrundlage © Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY 4.0)

Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.161-1Ä "Erweiterung Technologiezentrum Warnemünde" (1. Änderung und Ergänzung)

<p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Beteiligt:</p> <p>Zentrale Steuerung Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Eigenbetrieb KOE Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Ortsamt Mitte Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz</p>																		
<p>Bebauungsplan Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“</p> <p>Auslegungsbeschluss</p>																			
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table><tr><td>Datum</td><td>Gremium</td><td>Zuständigkeit</td></tr><tr><td>08.09.2021</td><td>Ortsbeirat Stadtmitte (14)</td><td>Empfehlung</td></tr><tr><td>12.10.2021</td><td>Bau- und Planungsausschuss</td><td>Empfehlung</td></tr><tr><td>20.10.2021</td><td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td><td>Empfehlung</td></tr><tr><td>28.10.2021</td><td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td><td>Empfehlung</td></tr><tr><td>03.11.2021</td><td>Bürgerschaft</td><td>Entscheidung</td></tr></table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	08.09.2021	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Empfehlung	12.10.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	20.10.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
08.09.2021	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Empfehlung																	
12.10.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung																	
20.10.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung																	
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																	
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung																	

Beschlussvorschlag:

1. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“, Beschluss-Nr. 2017/BV/2897 vom 13.09.2017, wird die Plangrenze des Aufstellungsbereiches geändert und die Abgrenzung wie im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 11.M.200 (Anlage 1) beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“, begrenzt
 - im Norden: durch die Straßenmitte der Straße „Vogelsang“
 - im Osten: durch die Grundstücke östlich der „Kleine Wasserstraße“
 - im Süden: durch eine Linie entlang der Nordseite des Rathausanbaus und durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der „Großen Scharrenstraße“
 - im Westen: durch eine Linie im Abstand von 2,25 m westlich zu den Straßenbahngleisen,
 bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, einschließlich örtlicher Bauvorschriften (Anlage 1) sowie dessen Begründung einschließlich der Anhänge (Anlage 2), werden in der vorliegenden Form gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“ (Anlage 1) sowie dessen Begründung einschließlich der Anhänge (Anlage 2) sind gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 2, Absatz 3 Satz 1 und § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 2 Nr. 3, Absatz 3 und § 4 Absatz 2 BauGB zu dem

v. g. Entwurf, dessen Begründung einschließlich Anhänge (Anlage 1 und 2) zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“ ist ortsüblich bekannt zu machen, zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

§ 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB), § 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2017/BV/2897 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“ vom 13.09.2017

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat am 13.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die im Quartierblatt „Neuer Markt“ (BS-Beschluss 2015/BV/1379) dargestellten Planungsziele umzusetzen.

Insbesondere sind dies:

- Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern im nördlichen Bereich
- Neubau einer Erweiterung des Rathauskomplexes, inkl. eines neuen Bürgerschaftssaals
- Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Anzahl der Stellplätze in Tiefgaragen mit einer gemeinsamen Einfahrt von der Straße „Vogelsang“, mit angemessener Reduzierung der derzeit nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze

Mit dem Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“, 2. Fortschreibung 2008, war die Bebauung im Bereich der Nordseite des Neuen Marktes und nördlich des Rathauskomplexes beschlossen worden. Ab 2012 wurde diese Planung konkretisiert.

Im Herbst 2013 fand ein offener Städtebaulicher Ideenwettbewerb statt; die Jursitzung am 21. Oktober 2013. Nach Überarbeitung der 3 preisgekrönten Arbeiten wurde die Arbeit des Büros SMAQ als Vorzugsvariante ausgewählt und das Büro mit der Erstellung eines Quartierblattes beauftragt, welches in Abstimmung mit den beteiligten Ämtern und den Ausschüssen der Bürgerschaft erarbeitet wurde. Damit wurden die Planungsziele konkretisiert. Die Beschlussfassung des Quartierblattes „Neuer Markt“ erfolgte mit Änderungen durch die Bürgerschaft am 18.05.2016.

Von der formellen frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 13a Absatz 2 i. V. m. § 13 Absatz 2 Satz 1 BauGB zur Beschleunigung des Verfahrens abgesehen. Durch die Beteiligung des Ortsbeirates Stadtmitte (öffentliche Veranstaltungen) zum Quartierblatt „Neuer Markt“ als Ergänzung des Städtebaulichen Rahmenplanes zum „Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ sowie die öffentliche Vorstellung des Quartierblattes in 2 Bürgerforen hat eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung bereits stattgefunden.

25.09.2014 Bürgerforum zum Planungsstand

27.08.2015 Bürgerforum zum Planungsstand

12.01.2016 Sitzung des Ortsbeirates Stadtmitte

17.02.2016 Sitzung des Ortsbeirates Stadtmitte

16.03.2016 Sitzung des Ortsbeirates Stadtmitte

10.05.2016 Sitzung des Ortsbeirates Stadtmitte

10.06.2016 Planungs- und Gestaltungsbeirat, öffentliche Veranstaltung

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß. § 13 a Absatz 3 Satz1 Nr. 2 BauGB vom 02. bis zum 16. Oktober 2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

☐ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☒ liegen nicht vor.

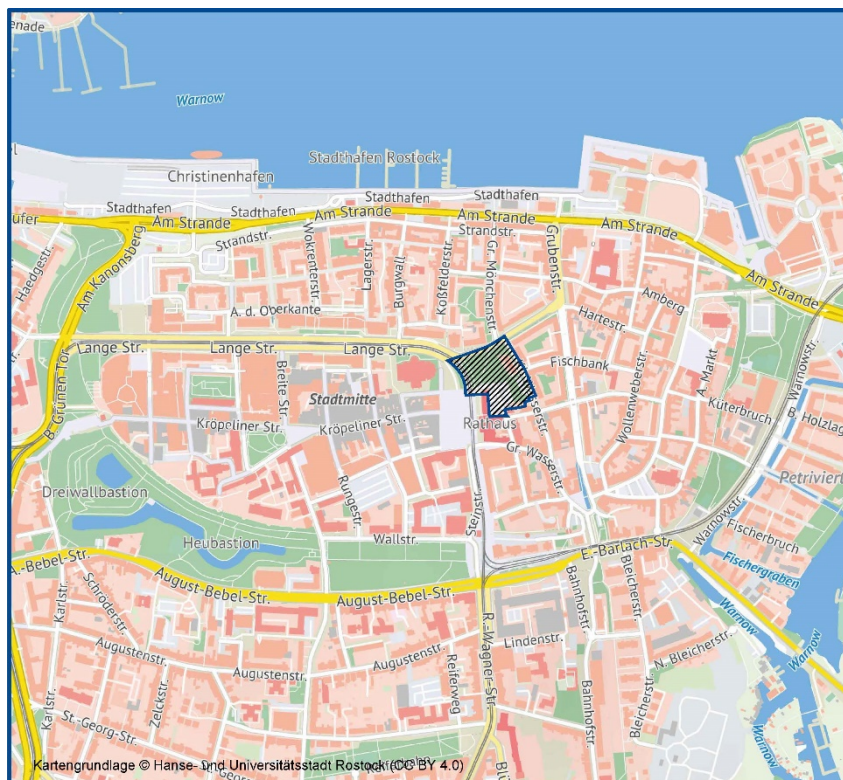
☐ werden nachfolgend angegeben

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

1	Entwurf zum B-Plan Nr. 11.M.200, PLAN	öffentlich
2	Entwurf zum B-Plan Nr. 11.M.200, BEGRÜNDUNG ohne Umweltbericht	öffentlich

Beschlüsse: 2021/BV/2520
BV-Nummer:



Übersichtsplan o. M.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 11.M.200

für die Urbanen Gebiete sowie die Gemeinbedarfsflächen
„Am Rathaus/Am Schilde“

im Stadtteil Stadtmitte begrenzt im Norden durch die Straßenmitte „Vogelsang“, im Osten durch die Grundstücke östlich der „Kleinen Wasserstraße“, im Süden durch eine Linie entlang der Nordseite des Rathausanbaus und durch die nördlichen Grundstücksgrenzen an der „Großen Scharrenstraße“ sowie im Westen durch eine Linie im Abstand von 2.25m westlich zu den Straßenbahngleisen

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Begründung - Entwurf -

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

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 17.08.2021

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen	7
2.2	Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2.1	Ziele der Raumordnung	8
2.2.2	Flächennutzungsplan	9
2.3	Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen	10
2.3.1	Landschaftsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	10
2.3.2	Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 11 BauGB)	11
2.3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
2.3.4	Rostock 2025 Leitlinien zur Stadtentwicklung	12
2.3.5	Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ)	12
2.3.6	Lärmaktionsplan	13
2.3.7	Masterplan 100 % Klimaschutz	13
2.4	Sonstige beachtliche Planungen oder Verfahren	13
2.4.1	Denkmalbereichsverordnung „Innenstadt“	13
2.4.2	Stellplatzsatzung	14
2.4.3	Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“	14
2.4.4	Städtebaulicher Ideenwettbewerb	14
2.4.5	Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“ – Quartierblatt „Neuer Markt“	14
2.5	Angaben zum Bestand	14
2.5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	14
2.5.2	Nutzung und Bebauung	16
2.5.3	Soziale Infrastruktur	17
2.5.4	Verkehrliche Infrastruktur	17
2.5.5	Stadttechnische Infrastruktur	19
2.5.6	Eigentumsverhältnisse	21
2.5.7	Baugrund/Altlasten	21
3	PLANUNGSINHALTE	21
3.1	Art der baulichen Nutzung	21
3.1.1	Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)	21
3.2	Maß der baulichen Nutzung	23
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche	23
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	25
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	26
3.2.4	Zahl der Vollgeschosse	30
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	30

Hanse- und Universitätsstadt Rostock – B-Plan Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde"
Begründung zum Entwurf

3.3.1	Baugrenzen/Baulinien	30
3.3.2	Arkaden und Verbinder	32
3.3.3	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	32
3.4	Flächen für den Gemeinbedarf	33
3.5	Sozialer Wohnungsbau	33
3.6	Flächen für Nebenanlagen	33
3.7	Verkehrerschließung	34
3.7.1	Straßenverkehrsflächen	34
3.7.2	Fußgängerbereiche	35
3.7.3	Radwege	35
3.7.4	Ruhender Verkehr	37
3.8	Technische Infrastruktur	40
3.8.1	Wasserversorgung	40
3.8.2	Löschwasser/Brandschutz	40
3.8.3	Abwasserableitung	40
3.8.4	Elektroenergieversorgung	41
3.8.5	Straßenbeleuchtung	41
3.8.6	Erdgasversorgung	41
3.8.7	Fernwärmeversorgung	41
3.8.8	Anlagen der Telekommunikation	41
3.8.9	Müllentsorgung/Abfallwirtschaft	41
3.8.10	Öffentliche WC-Anlage	42
3.9	Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen	42
3.10	Grünordnung	42
3.10.1	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans	42
3.10.2	Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	43
3.11	Immissionsschutz	45
3.11.1	Beurteilung der Ausgangssituation	45
3.11.2	Alternativenprüfung zu möglichen Schallschutzmaßnahmen	47
3.11.3	Begründung der Festsetzungen zum Schallschutz	47
3.11.4	Auswirkungen des vorhabeninduzierten Verkehrs auf die Bestandsbebauung	51
3.12	Einsatz erneuerbarer Energien	52
3.13	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	52
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	53
5	FLÄCHENBILANZ	54
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	54
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	54
6.2	Kosten und Finanzierung	54
7	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	55
7.1	Verträge	56

Hanse- und Universitätsstadt Rostock – B-Plan Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde"
Begründung zum Entwurf

7.2	Abfallentsorgung	56
7.3	Altlasten	56
7.4	Artenschutz	57
7.5	Baufeldfreimachung	57
7.6	Baumschutz und Begrünung	57
7.7	Denkmalschutz	57
7.8	Einsicht in DIN-Vorschriften	58
7.9	Erschütterungsschutz	58
7.10	Kampfmittelbelastung	58
7.11	Lärmschutz	58
7.12	Straßenquerschnitte	58
8	ANHANG	59
8.1	Höhenentwicklung in den MU-Gebieten	59
8.2	Baudenkmale und Denkmalbereich	63
9	ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG	64

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung und innenstadtgerechte Bebauung einer ehemals bebauten Brache im Stadtteil Stadtmitte nördlich und östlich des historischen Rathauses im Sinne der Innenstadtentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB).

Dabei verfolgt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Absicht, dem Hauptplatz der Stadt durch die Errichtung moderner Wohn- und Geschäftsformen seine stadträumlichen Qualitäten zurückzugeben und die Stadtverwaltung durch die Konzentration der Ämter an einem zentralen Ort für die Bürger besser erreichbar zu machen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde" verfolgt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Ziel, in seinem Geltungsbereich zwei mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Gebäude zur Erweiterung des Verwaltungsstandortes zu errichten.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde" befindet sich im Stadtteil Stadtmitte der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, direkt am Neuen Markt.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- Im Norden: durch die Straßenmitte der Straße „Vogelsang“,
- im Osten: durch die Grundstücke östlich der „Kleinen Wasserstraße“,
- im Süden: durch eine Linie, die die Nordseite des Rathausanbaus mit den nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke nördlich der „Große Scharrenstraße“ verbindet,
- im Westen: durch eine Linie im Abstand von 2,25 m westlich zu den Straßenbahngleisen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 745/9, 756/4, 759/3, 759/6, 759/7, 759/8, 761/2, 763/1, 763/2, 765/1, 765/2, 765/3, 766/2, 766/3, 766/4, 766/5, 767/1, 767/2, 767/3, 767/4, 789/4, 900/4, 1351/5, 1391/1, 1391/2, 1392/1, 1392/2, 1393/2, 1393/3, 1394/1, 1394/2, 1395/1, 1395/2, 1396, 1397, 1398, 1402, 1403/1, 1403/3, 1403/4, 1404, 1406/2, 1407, 1409, 1410, 1411, 1412/3, 1413/3, 1414/1, 1415/5, 1432/1, 1433/3, 1434/3, 1438/1, 1443, 1444/2, 1444/3, 2095, 2096 und Teile der Flurstücke 685/9, 745/25, 788/5, 789/1, 789/3, 1355/3, 1389/3, 1393/4, 1414/2, 1417/5, 1419/3, 1424/4, 1432/4, 1435/3, 1436/1, 1436/2, 1439, 1441/1, 1447, 1490/6, 1490/7 der Gemarkung Flurbezirk I Flur 2, 3 und 4.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,48 ha.

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Talliner Straße 1 in 18057 Rostock, mit Stand von 16. Dezember 2019 (Höhenbezug ETRS 89 NHN, Lagebezug DHHN 2016).

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

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

stellt, das insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Begünstigung bewirkt.

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

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

- Mit der vorliegenden Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr 20.000 m² überschreiten. Dieser Wert ist mit einer Grundfläche von ca. 6.400 m² entsprechend § 19 Abs. 2 BauGB unterschritten.
- Wohn- und Geschäftshäuser sowie Verwaltungsgebäude zählen nicht zu den Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind im vorliegenden Raum keine Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 13.09.2017 förmlich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist im „Städtischen Anzeiger“ vom 29.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung hat vom 02.10.2019 bis zum 16.10.2019 nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB stattgefunden. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist durch Abdruck im amtlichen Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 02.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Mit dem Auslegungsbeschluss werden die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen durchgeführt. Dies wird durch Abdruck im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein.

- Es liegt kein wichtiger Grund vor, die Frist für die öffentliche Auslegung, um eine angemessene Dauer zu verlängern (§13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Anfrage zu den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB i. V. m § 17 Landesplanungsgesetz M-V) erfolgte mit dem Schreiben vom 26.11.2019 an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock.
- Mit Schreiben vom 13.12.2019 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock mit: „Der angezeigte B-Plan Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und wird aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet, da in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gegenwärtig eine große Nachfrage nach Büro-, Gewerbe- und Wohnbauten besteht, die ohne entsprechende Neuausweisung nicht zu befriedigen ist“.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), sollen die naturschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden.

Als Bestandteil der Entscheidungsgrundlagen für die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurden die nachfolgenden Unterlagen beigebracht:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) von Ökologische Dienste Ortlieb, 2017
- Grünordnerischer Fachbeitrag von Lämmel Landschaftsarchitektur, 2021
- Schalltechnische Untersuchung, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, 2018

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen werden beachtet.

Nach Prüfung und Auswertung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Vertretern der Öffentlichkeit kann die Bürgerschaft den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I, S. 2939).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S.

3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I, S. 706) geändert
- 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, S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V, S. 221
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V, S. 467).

2.2 Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Ziele der Raumordnung

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V)

Maßgebend ist das Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2016, das am 09.06.2016 in Kraft getreten ist. Das LEP ist eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung Mecklenburg-Vorpommerns und ist durch Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung sowie Handlungsanweisungen gekennzeichnet. Hier ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen (3.2 (3) Z). Gemäß 3.2 (6) sollen Oberzentren als überregional bedeutsame Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits-, Forschungs-, Bildungs-, und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden. Rostock bildet die Kernstadt (3.3.3 (2)) innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes (3.3.3 (1) Z) und ist auch der Mittelpunkt von Verflechtungsräumen (3.2 (1)). Das ist der Fall für Graal-Müritz, Sanitz, Schwaan, Tessin, Bad Doberan, Güstrow, Ribnitz-Damgarten und Teterow.

Eine weitere Entwicklung sieht das Land auch auf die Etablierung der Regiopole Rostock in einem sich im Aufbau befindlichen Regiopolennetzwerk (3.4 (3)). Die Regiopole Rostock nimmt für ihren funktionalen Verflechtungsraum zum Teil metropolitane Funktionen wahr. Sie ist Standort der Wissensgesellschaft und fungiert als Entwicklungsmotor mit wachsender Bedeutung für ihre Stadtregion.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist gemäß Punkt 4.1 (3), (5) und (6) des LEP der Nutzung von Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Für den vorliegenden kleinteiligen Planungsraum lassen sich neben den allgemein dargestellten Aufgaben für das Oberzentrum Rostock keine speziellen Vorgaben entnehmen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR M-V)

Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm wurde am 22.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011, S. 938). Das Regionale Raumentwicklungsprogramm konkretisiert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung.

Der Programmsatz Z 4.1 (3) des RREP MM/R führt aus, dass im Rahmen der Innen- vor Außenentwicklung die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.

Der Grundsatz G 4.2. (2) empfiehlt, die Attraktivität und Qualität der Alt- und Innenstädte mit ihren reizvollen und integrierten Wohn- und Geschäftslagen durch geeignete städtebauliche Maßnahmen zu verbessern und erhalten. Die Wohnungs- und Städtebauförderung soll vorzugsweise auf die Innenentwicklung der Städte konzentriert werden, um einer weiter fortschreitenden Abwanderung der Bevölkerung aus der Kernstadt in das städtische Umland entgegenzuwirken und die Innenstadt als geschäftliches und wirtschaftliches Zentrum zu stärken.

Der Grundsatz 6.2.2 G (4) spezifiziert, dass denkmalgeschützte Siedlungsbereiche erhalten und einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden sollen, da sie zur Identitätsbildung sowie für den Charakter der Kulturlandschaft wichtig sind und zudem einen Anziehungspunkt für den Tourismus besitzen.

Die Grundsätze 6.4 G (7) und (8) verweisen auf eine Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere durch eine Sicherung des schienengebundenen Verkehrs, um eine gleichberechtigte Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am öffentlichen Leben zu schaffen.

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 befindet sich in der Fassung der Neubekanntmachung vom 2. Dezember 2009. Die geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde 2017 von der Rostocker Bürgerschaft beschlossen. Zwischenzeitlich fanden zahlreiche Veranstaltungen und Beteiligungen statt. Bis zur Wirksamkeit der Neuaufstellung des FNP gilt der aktuell rechtskräftige Plan von 2009.

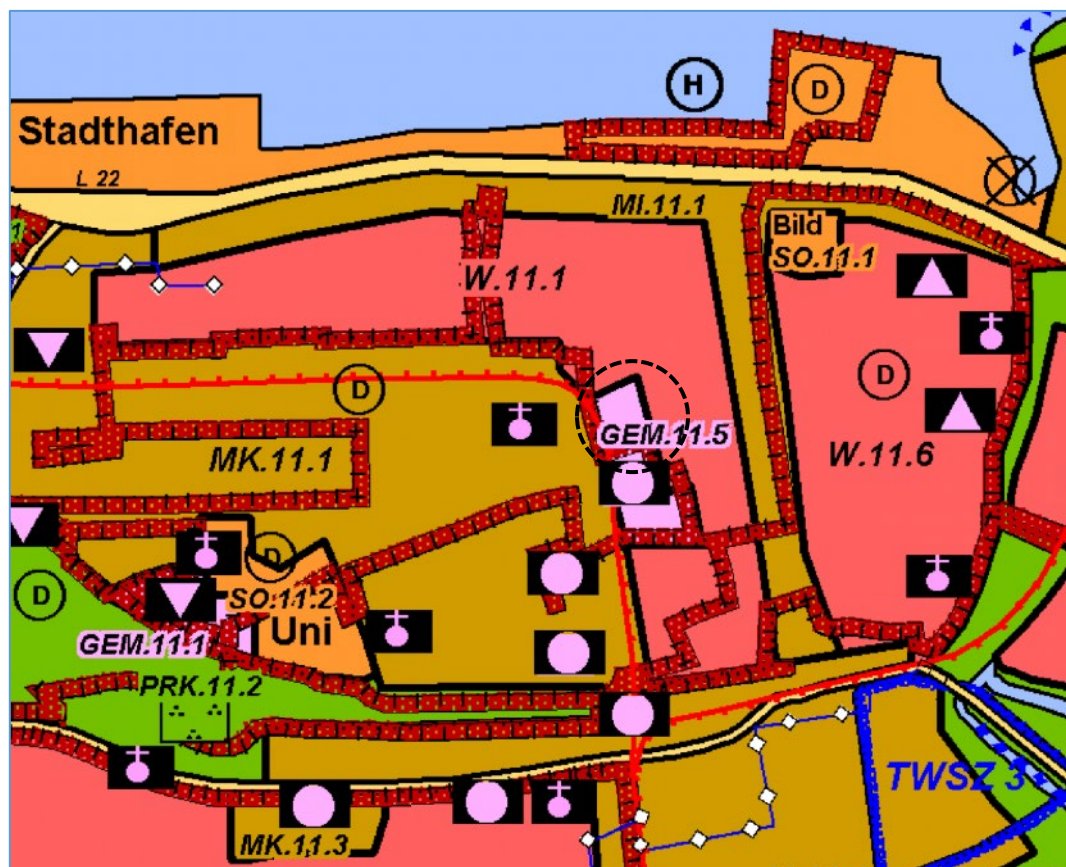


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Der rechtswirksame FNP stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf GEM.11.5 direkt im östlichen Anschluss an die Gleisanlage der Rostocker Straßenbahn AG (RSAG) und als Wohnbaufläche W.11.1 entlang der Kleinen Wasserstraße dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, ohne die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets zu beeinträchtigen. Planerisches Ziel des Flächennutzungsplans ist die Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten, wobei die Erweiterung und Konzentration der städtischen Verwaltung am Standort Neuer Markt ein wesentlicher Aspekt ist. Dieses Prinzip wird auch im Bebauungsplan beibehalten. Der Bebauungsplan kann mit seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen

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

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 Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2013 stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar und begründet diese. Die Inhalte des aktualisierten Landschaftsplans sollen im Rahmen der Bauleitplanung nachweislich und nachvollziehbar in die Abwägung einbezogen werden. Sie könne als Darstellung oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Die Zielkonzeption der ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen vor. Weiterhin erfolgt dort die Kennzeichnung

der Baudenkmale nach § 2 (2) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) vom 6. Januar 1998.

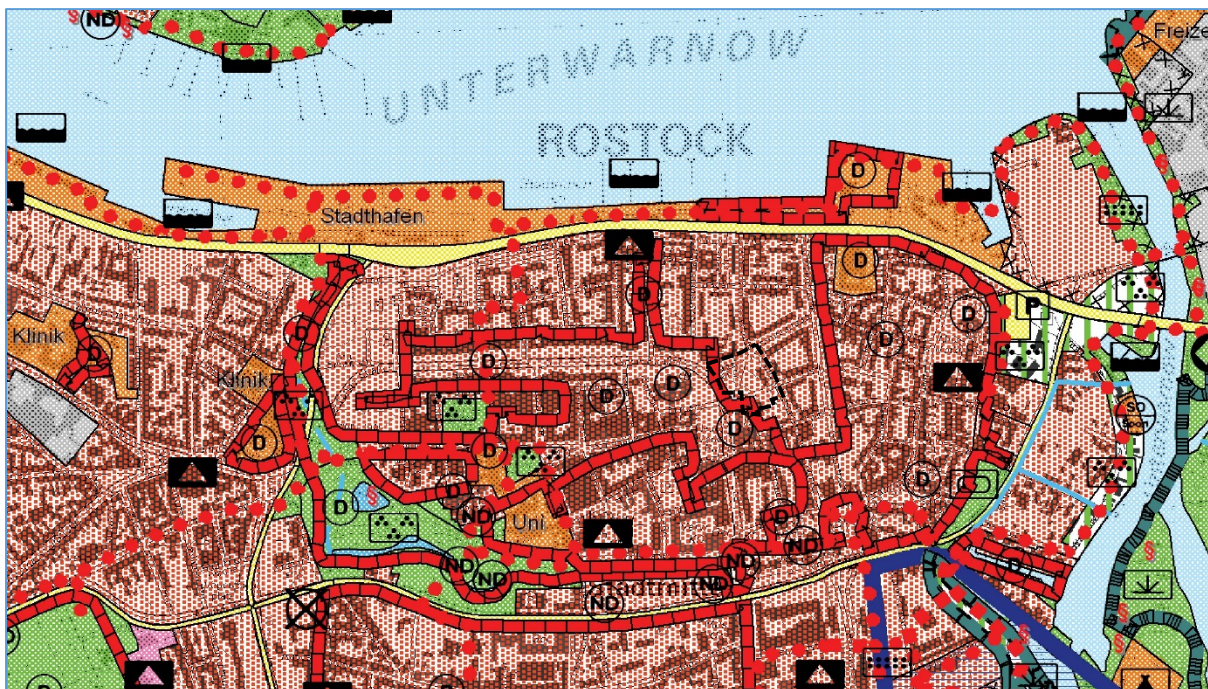


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

2.3.2 Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 11 BauGB)

Das am 07.09.2005 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept bündelt umwelt- und naturschutzfachliche Entwicklungsziele als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dient als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung sowie als Bewertungsmaßstab für UVP-Verfahren. Das UQZK verlangt eine betroffenenorientierte Festlegung von Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz (Umsetzung – sh. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die UQZK-Zielwerte 2020 für die Lärmbekämpfung entsprechen den allgemeinen Planungsempfehlungen bzw. -vorgaben (hier: DIN 18005, 16. BImSchV); (Umsetzung – sh. Schalltechnische Untersuchung).

2.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder.

Das erste ISEK wurde im Jahr 2002 mit dem Schwerpunkt Rückbau und Aufwertung erarbeitet. Die 1. Fortschreibung erfolgte im Jahr 2005 und die 2. Fortschreibung im Jahr 2010, hier wurde der Innenstadtentwicklung eine größere Bedeutung beigemessen. Die 3. Fortschreibung beinhaltet eine gesamtstädtische Zielpyramide mit strategischen Zielen, Handlungsfeldern, Entwicklungszielen und Maßnahmen/Projekten zur Zielerreichung.

„Besonders die Stärkung der Innenstadt hat in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock nach wie vor oberste Priorität“, sodass die Stadtmitte als Stadtentwicklungsgebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf eingestuft ist. Dieser Bereich besitzt eine gesamtstädtische Bedeutung und hat überörtliche Funktionen zu erfüllen, leidet aber auch unter den gesamtstädtischen Schwächen. Damit ist die Funktionsfähigkeit bspw. der Verwaltung von besonderer Bedeutung für den Gesamteinzugsbereich des Oberzentrums Rostock.

Als Handlungsbedarf im Bereich des Stadtzentrums werden bspw. explizit der Neubau der Verwaltungsgebäude am Neuen Markt sowie die Schließung von Baulücken durch nachhaltige Neubebauungen benannt.

2.3.4 Rostock 2025 Leitlinien zur Stadtentwicklung

Die Leitlinien zur Stadtentwicklung Rostocks wurden im Dezember 2012 von der Bürgerschaft beschlossen und stellen einen langfristigen strategischen Handlungsrahmen zu einer nachhaltigen Stadt bis zum Jahre 2025 dar. Sie bilden eine Grundlage für alle kommunalen Fachkonzepte und Fachplanungen.

Folgende Handlungsfelder haben eine Relevanz für die Erarbeitung des Bebauungsplans „Am Rathaus/Am Schilde“:

Gemäß Handlungsfeld IV.3 soll der Anteil regenerativer Energien kontinuierlich gesteigert werden. Der Bebauungsplan unterstützt dies, indem Flächen für solare Strahlungsenergie in bestimmten Bereichen der Dachkonstruktionen vorgesehen werden.

Laut Handlungsfeld VI.2 „Armut vorbeugen – Selbstbestimmtes Leben ermöglichen“ ist einer sozialen Segregation vorzubeugen, welches mit der Berücksichtigung einer Festsetzung zum sozialen Wohnungsbau Rechnung getragen wird.

Die Handlungsfelder VII.1 „Stadtplanung und Architektur setzen auf Qualität“ und VII.4 „Wohnen in der Stadt als besondere Qualität herausstellen“ finden sich mitunter in den zahlreichen örtlichen Bauvorschriften wieder, die die städtebauliche Identität bewahren und die Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch zeitgemäße Architektur weiterentwickeln sollen. Urbane Verdichtung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, der Ausschluss von Ferienwohnungen, die Erhöhung von Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die schrittweise Beseitigung von städtebaulichen Mängeln sind nur einige Punkte, denen sich der Bebauungsplan widmet.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung versucht der Bebauungsplan der Leitlinie VIII „Grüne Stadt am Meer“, insbesondere bei den Handlungsfeldern VIII.2 „Luft- und Lärmbelastung senken und gesundes Lokalklima schaffen“ und VIII.6 „Durch Flächen schonende Stadtentwicklung den Boden schützen“, gerecht zu werden.

Mit der Gemeinbedarfsfläche für die Verwaltung schafft der Bebauungsplan die Grundvoraussetzung für den Ausbau des Rathauskomplexes und somit für die Querschnittsaufgabe J „Stadtverwaltung modernisieren“, um eine moderne und leistungsfähige Verwaltung zu errichten.

2.3.5 Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ)

Die Rostocker Bürgerschaft hat im Dezember 2017 den Mobilitätsplan Zukunft Rostock beschlossen. Der MOPZ bildet die strategische Grundlage für die Entwicklung der Verkehrssysteme in den kommenden 10 bis 15 Jahren. Er fasst die für die Zielerreichung geeignetsten Einzelmaßnahmen in einem Zielszenario 2030+ zusammen und trägt der Bevölkerungsentwicklung Rechnung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rathaus/Am Schilde“ wird die städtebauliche Zielstellung verfolgt, ein innerstädtisches urbanes Quartier zu schaffen. Die Oberziele sowie verkehrlichen Zielstellungen des MOPZ wurden versucht, auf eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers zu übertragen. Die Bündelung der Verwaltung z. B. an einem zentralen Ort schafft Synergieeffekte, die bspw. den Fuß- und Radverkehr sowie den Öffentlichen Personennahverkehr befördern und den Motorisierten Individualverkehrsanteil sinken lassen können.

2.3.6 Lärmaktionsplan

Das erste Lärminderungsprogramm für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde im Jahr 1998 aufgestellt. Schrittweise wurden seit 1998 Lärminderungsplanungen umgesetzt. Mit der EU-Umgebungslärmrichtlinie sind Lärmaktionspläne an Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken und Großflughäfen sowie in Ballungsräumen zu erstellen, die durch den Umgebungslärm hervorgerufen werden. Aufbauend auf den Ergebnissen der Lärmkartierung sind die Lärmaktionspläne unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu erstellen und regelmäßig zu überprüfen und ggfs. zu überarbeiten. Ziel der Lärmaktionsplanung ist es, die Lärmbelastung zu senken und die Lebensqualität Rostocks zu erhöhen. Grundlage für die aktuelle Fortschreibung der Lärmaktionsplanung (Stufe III) bilden der Lärmaktionsplan II sowie die Ergebnisse der 2017 durchgeführten Lärmkartierung für das Straßen- und Straßennetz, die Haupt- und Nebeneisenbahnstrecken, die IED-Anlagen außerhalb und innerhalb des Seehafens sowie Seehafenumschlagsanlagen und sonstige lärmrelevante Anlagen.

I Stufe des Lärmaktionsplans 10/2008

II Stufe des Lärmaktionsplans 02/2015

III Stufe des Lärmaktionsplans 10/2018

In der II. Stufe des Lärmaktionsplans wurde die Steinstraße und der Neue Markt, Vogelsang bis Ernst-Barlach-Straße als Bereich mit Auslösewertüberschreitungen bei der Straßenbahn benannt. Dieser Streckenabschnitt stellt in der III. Stufe des Lärmaktionsplans keinen Lärmbrennpunkt mehr dar. Allerdings sind Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans trotz dessen von Auslösewertüberschreitungen betroffen, welche durch eine entsprechende städtebauliche Neuordnung sowie durch passende Festsetzungen wie z. B. einer vertikalen Gliederung der Nutzungsbereiche, Grundrissorientierungen, schallabsorbierende Ausführungen von Fassaden, Schalldämmungen von Außenbauteilen von zu schützenden Räumen entgegengewirkt werden soll.

2.3.7 Masterplan 100 % Klimaschutz

Die Hansestadt Rostock hat sich 2011 erfolgreich um das Förderprojekt „Masterplan 100% Klimaschutz“ im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) beworben. Der Masterplan 100 % Klimaschutz verfolgt das Ziel durch die Einführung eines systematischen Managementprozesses langfristig ökologisch und ökonomisch sinnvolle Maßnahmen zur

- Ausschöpfung der Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz, zum Energiesparen und zur Entwicklung eines nachhaltigen Lebensstiles,
- zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere aus regionalen Quellen, und
- zur Schließung von Stoffkreisläufen

voranzutreiben. Das ambitionierte Ziel des Klima- und Ressourcenschutzes ist es, bis zum Jahr 2050 die Kohlenstoffdioxid-Emissionen um 95 % und den Energieverbrauch um 50 % gegenüber dem Bezugsjahr 1990 zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erreichen, ist ein umfassender Strukturwandel erforderlich. Der Masterplan enthält eine Reihe von Maßnahmen unterschiedlicher Akteure der Hansestadt Rostock, die den Umsetzungsprozess einleiten sollen.

2.4 Sonstige beachtliche Planungen oder Verfahren

2.4.1 Denkmalbereichsverordnung „Innenstadt“

Denkmalbereich „Innenstadt“ (Denkmalbereichsverordnung Innenstadt, Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Nr. 25 vom 22. Dezember 2015)

Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des städtebaulichen Grundrisses und des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch die überlieferte historische Substanz geprägt werden. Die Fläche, das Straßensystem, die Platzräume und die Baulinien sowie die Silhouette, die Maßstäblichkeit der Bebauung, die stadträumlichen Bezüge und die Frei- und Verkehrsflächen, wie in § 3 dieser Verordnung beschrieben, sind zu erhalten. Sanierungen, Veränderungen und Ergänzungen müssen denkmalgerecht erfolgen (DSchG M-V, § 6 Abs. 1). Die in der Verordnung definierten historischen Merkmale sind bei zukünftigen baulichen Entwicklungen und Veränderungen, auch bei Baulückenschließungen und Quartiersneubebauungen zu berücksichtigen.

2.4.2 Stellplatzsatzung

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gilt nach Beschluss der Bürgerschaft vom 11. Oktober 2017 die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung).

In Bezug auf den Nachweis von PKW-Stellplätzen gilt dies nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11.M.200. In Kapitel 3.7.4 wird näher auf die Abweichung eingegangen.

2.4.3 Sanierungssatzung „Stadtzentrum Rostock“

Es gilt der Bürgerschaftsbeschluss Nr. 356/26/91 vom 27. November 1991 über die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Rostock“. Die Ziele des Sanierungsgebietes werden im Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“ beschrieben.

2.4.4 Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Im Herbst 2013 fand für den Planungsbereich ein offener Städtebaulicher Ideenwettbewerb statt. Nach Überarbeitung der drei preisgekrönten Arbeiten wurde anhand der Vorzugsvariante ein Quartierblatt beauftragt.

2.4.5 Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“ – Quartierblatt „Neuer Markt“

Das von der Bürgerschaft am 18. Mai 2016 beschlossene Quartierblatt „Neuer Markt“ stellt die Ziele und Vorgaben für die Entwicklung der Stadtgestalt und des Stadtbildes des Quartiers dar und begründet diese. Das Quartierblatt führt zur Klärung der Bedingungen zur Bebauung der freien Flächen im Planungsbereich, es werden konkrete Vorgaben zur Nutzungsverteilung gemacht, die Erschließung des Gebietes wird geregelt.

2.5 Angaben zum Bestand

2.5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Die Flächen des Bebauungsplangebietes bilden den westlichen Rand des Stadtteils Östliche Altstadt und die Schnittstelle zum Stadtzentrum.

Die an das historische Rathaus heute angrenzenden Freiflächen waren ursprünglich bebaut und nur teilweise ab den 1950er-Jahren mit 3-4-geschossigen Wohnblöcken ergänzt worden.

Die Wohnblock-Struktur ist ein städtebaulich prägnanter Teil der Östlichen Altstadt.

Im Süden grenzen der Anbau des historischen Rathauses und das denkmalgeschützte Haus An der Hege 11 an den Geltungsbereich an.

Im unmittelbaren Umfeld nördlich des Plangebietes beginnt die Lange Straße mit den sehr hohen 5-geschossigen Zeilenbauten und einem 11-geschossigen Hochhaus. Das Hochhaus ist ein Sonderbau, der für den Bereich nicht prägend ist.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock – B-Plan Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde"
Begründung zum Entwurf

Prägend sind die sehr hohen 5-geschossigen Zeilenbauten der Langen Straße (Einzeldenkmal), die Bürgerhäuser der Bebauung am Neuen Markt sowie die o. g. Wohnblöcke der 1950er-Jahre.

Das Bebauungsplangebiet weist ein starkes Gefälle zwischen der Platzebene des Neuen Marktes und den Erschließungsstraßen auf. Zwischen Neuem Markt und Vogelsang fällt das Gelände etwa 4,00 m und zwischen Neuem Markt und Kleiner Wasserstraße etwa 7,00 m ab.

Die Petrikirche mit dem Alten Markt und die Nikolaikirche erheben sich in der Östlichen Altstadt, die auf einem Hügel errichtet wurde. Die Grubenstraße bildet ein Tal zwischen den beiden Hügeln des Alten und Neuen Marktes. Aufgrund der topografischen Situation besteht eine Sichtbeziehung von der Marienkirche und dem Planungsgebiet zur Petrikirche.

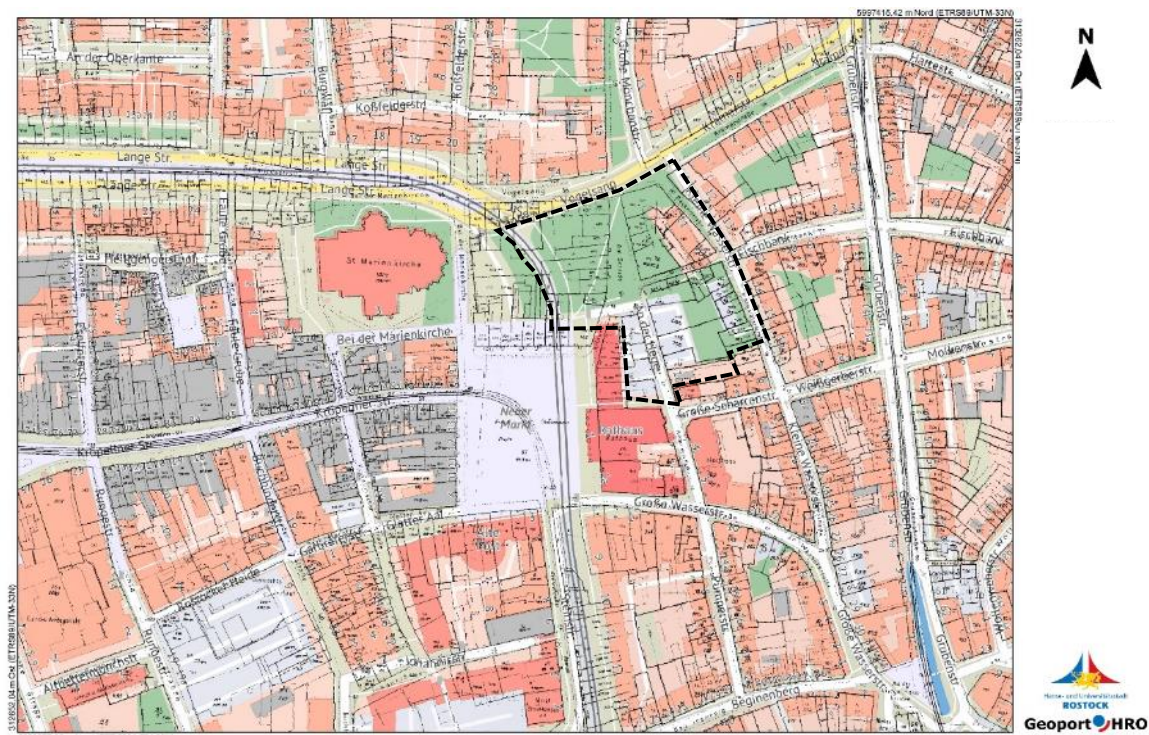


Abbildung 3: Stadtgrundkarte überlagert mit einer Flurkarte von 1930
(Geoport HRO August 2021)

Eine geschlossene Blockbebauung mit kleinen Parzellen prägt die zentrale Innenstadt, die südwestlich an den Geltungsbereich anschließt. Im Gegensatz zu der dichten Bebauung im Westen weist die Östliche Altstadt eine offene Blockrandbebauung mit meist begrünten großen Innenhöfen auf. Die Lange Straße und die Steinstraße sind durch eine Zeilenbebauung der 1950er-Jahre geprägt. Die Lange Straße wird durch den Hochpunkt eines Wohnhochhauses abgeschlossen.

Der Neue Markt im Zentrum der historischen Altstadt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist Teil einer Hierarchie von Platzräumen, die sich aus einer Abfolge von größeren und kleineren Plätzen und Straßenerweiterungen entwickelt hat.

Die den Neuen Markt westlich, südlich und östlich begrenzenden Platzkanten sind durch giebelständige Dächer geprägt. Die Alte Post im Süden des Neuen Marktes und die Zeilenbebauung der Langen Straße weisen Arkaden und der Zentralbau des Rathauses weist Lauben auf. Die nördliche Platzkante ist unbebaut und es schließen sich begrünte Brachflächen

an, womit eine aus denkmalpflegerischer und stadtplanerischer Sicht räumliche Begrenzung des Neuen Marktes nach Norden hin fehlt.

Für die historische Stadtsilhouette und das Stadtbild Rostocks sind die Giebeldächer und das Kirchenschiff der Marienkirche von großer Bedeutung.

Der Rücksprung der östlichen Platzkante zu beiden Seiten des zentralen Rathausgebäudes wird durch eine Baumreihe ausgeglichen. Eine weitere Baumreihe befindet sich entlang der Kleinen Wasserstraße. Der Chor der Marienkirche ist ebenfalls mit Bäumen eingefasst.

Über die begrünten Brachflächen im nördlichen Teil des Planungsgebiets hinweg sind weitläufige Sichtbeziehungen gegeben:

- über die Fischbank zur Petrikirche,
- vom Neuen Markt zur Marienkirche sowie
- von der Krämerstraße zur Marienkirche und Richtung Stadthafen.

Wichtige Wegebeziehungen bestehen zwischen Kröpeliner Straße und Fischbank über den Neuen Markt hinweg sowie zwischen Neuem Markt und der Kreuzung Krämerstraße/Große Mönchenstraße. Beides sind fußläufige Verbindungen, welche die Grünfläche als schmale Wege durchqueren und stark frequentiert werden.

2.5.2 Nutzung und Bebauung

Der gegenwärtige bauliche Bestand im räumlichen Geltungsbereich weist einen Wohnblock und eine öffentliche Toilettenanlage auf. Angrenzend befinden sich öffentliche Grünflächen oder mit Bäumen bewachsene Restbereiche und Brachflächen, die als Parkplatzflächen genutzt werden.

Der vorhandene Wohnblock Kleine Wasserstraße 10 - 11 wird von einem wohnungsnahen Freiraum, der mit Rasen und Bäumen ausgestattet ist, umschlossen. Der Wohnblock soll bei einer neuen Bebauung des Quartiers abgerissen werden.

Entlang der Kleinen Wasserstraße ist auf der Westseite Straßenbegleitgrün mit einer Baumreihe vorhanden (siehe Grünordnerischer Fachbeitrag).

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes liegt der Treppenturm des Rathauses, welcher bei einer zukünftigen Bebauung integriert oder sinnvoll ersetzt werden muss.

Des Weiteren ist eine öffentliche Toilettenanlage im Bereich des Rathausparkplatzes An der Hege vorhanden, welche bei einer neuen Bebauung abgerissen und durch eine neue Anlage im Umfeld des Neuen Marktes ersetzt werden muss.

Im Geltungsbereich befinden sich 2 Parkplätze: 1 Parkplatz direkt hinter dem Rathausanbau ist als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen, der Parkplatz an der Kleinen Wasserstraße ist hingegen privat und den Mitarbeitern der Verwaltung vorbehalten.

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes verläuft die Straße „Vogelsang“, welche als Sammelstraße genutzt wird. Die „Kleine Wasserstraße“ im östlichen Bereich dient hingegen als Anliegerstraße und ist nur als Einbahnstraße in südlicher Richtung befahrbar. An der westlichen Grenze verläuft außerdem die Gleisanlage der Rostocker Straßenbahn AG (RSAG).

Die nähere Umgebung des Bebauungsplangebiets ist durch eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen und öffentlichen Nutzungen geprägt. Die Bebauung an der Westseite des Neuen Markts besteht vorrangig aus Geschäftshäusern, in denen im 1. Vollgeschoss Einzelhandel und Gastronomie angesiedelt sind. Die Gebäude an der Langen Straße sind vorrangig Wohngebäude mit Einzelhandel und gewerblichen Flächen im 1. Vollgeschoss und zum Teil reine Geschäftshäuser. Die Gebäude der angrenzenden Altstadt sind

Wohnhäuser, im Bereich Große Scharrenstraße mit gewerblichen Nutzungen im 1. Vollgeschoss. Sondernutzungen sind die Marienkirche, das Rathaus, sowie das alte Postamt mit Postfiliale, einer großen privaten Weiterbildungseinrichtung, Einzelhandel und Verwaltung.

2.5.3 Soziale Infrastruktur

Die Stadtmitte ist mit 4,42 % Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Grundsicherungsleistungen (2017, Stadtbereichskatalog) ein Stadtteil mit einer hohen sozialen Segregation (Gesamtgebiet 2017: 14,96 %). Die Stadtmitte ist als Stadtbereich sehr attraktiv für hochwertigen Wohnungsbau und hat dementsprechend einen sehr geringen Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften mit SGB II-Grundsicherungsleistungen. Der Anteil ist dabei von 2013 bis 2017 um 2,03 % gesunken. Durch in letzter Zeit entstandene hochpreisige Quartiere in der Stadtmitte wie der Holzhalbinsel haben sich die Segregationstendenzen verschärft.

In der Innenstadt, d. h. im östlichen Umfeld des Planungsgebietes, gibt es einen großen Anteil an kleineren Wohnungen, wodurch die Chance einer guten sozialen Mischung gegeben ist. Ein besonderer Schwerpunkt der Wohnbebauung ist das nördlich an der Langen Straße gelegene Hochhaus mit altersgerechtem Wohnen einschließlich einer Betreuungseinrichtung. Die angebotenen Wohnungen sind durchweg konstant vermietet. Auch die Institutionen, wie das Rathaus und der Sitz der Wohnungsgenossenschaft Warnow, sind dauerhaft angelegt.

Das Freiflächenangebot für Familien mit Kindern ist durch die sehr enge Bebauung der Quartiere vor allem in der Nördlichen Altstadt begrenzt. Als einer der kinderreichsten Stadtbereiche Rostocks ist in Stadtmitte ein Mangel an sozialen Einrichtungen für Kinder zu erkennen. Es gibt 12 Kindertageseinrichtungen, davon 3 integrative Kindertageseinrichtungen und 3 Horteinrichtungen. Weiterhin sind 26 Tagespflegepersonen in diesem Stadtteil tätig. Insgesamt werden somit in Stadtmitte 1.647 Plätze in Kindertageseinrichtungen und 120 Plätze bei Tagespflegepersonen angeboten. Da diese Plätze auch von Familien anderer Stadtteile genutzt werden, wenn die Eltern im Stadtzentrum arbeiten, ist ein permanenter Bedarf an Betreuungsplätzen zu verzeichnen.

Durch die Einrichtungen der Verwaltung ist das Gebiet Ziel vieler Rostocker zur Erledigung wichtiger Verwaltungsvorgänge. Auf Grund der hervorragenden Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Neue Markt gleichfalls ein Schwerpunkt des Einzelhandels (Ausgangspunkt in die Kröpeliner Straße) und der Gastronomie.

Insgesamt hat das Gebiet eine klare und deutlich strukturierte Lage im Stadtzentrum mit guter Nachfrage nach Wohnungen, kurzen Wegen, guter Erschließung und einem ausreichenden Angebot an Parkplätzen durch gut gelegene öffentliche Parkhäuser.

Eine Übersicht zu den wichtigsten verschiedenen sozialen Einrichtungen ist dem Anhang 8.1 zu entnehmen.

2.5.4 Verkehrliche Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Lange Straße und die Krämerstraße/Grubenstraße an das Hauptstraßennetz (L22) angebunden. Der Straßenzug Lange Straße/Vogelsang/Krämerstraße am nördlichen Rand des Planungsgebiets weist das höchste Aufkommen an motorisiertem Individualverkehr innerhalb des Planungsgebiets auf. Zufahrten über die Steinstraße und die Große Wasserstraße im Süden sind deutlich schwächer frequentiert.

Die Fahrzeugbelastung rund um den Neuen Markt wurde abschnittsweise in den Jahren 1996 bis 2001 beruhigt, indem die Verbindungen der Langen Straße und der Steinstraße

über den Neuen Markt und die Kröpeliner Straße vom motorisierten Individualverkehr unterbrochen wurden und der Verkehr von der Langen Straße auf die L22 und die August-Bebel-Straße abgeführt wurde. Die Straßen rund um das Planungsgebiet dürfen einschließlich des Straßenzugs Lange Straße/Vogelsang/Krämerstraße und der Steinstraße maximal mit 30 km/h befahren werden.

In der Straße Hinter dem Rathaus kommt es vor dem Standesamt durch die dortigen auch im Außenbereich stattfindenden Feierlichkeiten zu Verkehrsstauungen und kritischen Situationen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle Neuer Markt ist eine zentrale Haltestelle im ÖPNV-Netz. Die Straßenbahnlinien 1, 2, 5 und 6 sowie die Nachtbuslinien F1 und F2 halten an der Haltestelle im Planungsgebiet vor dem Rathaus. Die Fahrspur des Nachtbusses, die den Neuen Markt in Nord-Süd-Richtung quert, kann im Fall eines Ausfalls der Straßenbahn durch temporären Schienenersatzverkehr genutzt werden.

Fuß- und Radverkehr

Der Neue Markt ist für Fußgänger eine wichtige Verbindung von den nordöstlich angrenzenden Wohnvierteln zur Innenstadt. Zugleich ist er selbst ein wichtiges Ziel sowohl durch die hier angesiedelten Nutzungen als auch durch die ÖPNV-Haltestelle. Die zum Neuen Markt führende Kröpeliner Straße und Teile der davon abgehenden Seitenstraßen sowie der Neue Markt sind als reine Fußgängerzonen ausgewiesen. Für den Lieferverkehr und den Radverkehr sind Zeitfenster festgesetzt. Als Verbindung des Neuen Marktes zur Kreuzung Große Mönchenstraße/ Krämerstraße/ Kleine Wasserstraße sowie zur Fischbank und zum Ziegenmarkt sind die für die Fußgänger bestehenden Wegebeziehungen von hoher Bedeutung. Diese sind jedoch nicht barrierefrei. An der Langen Straße und an der Steinstraße bestehen breite Fußgängerwege. Die zum Stadthafen führende Koßfelderstraße wurde durch den Bau des Ensembles Lange Straße vom ehemaligen Wegenetz der Innenstadt abgeschnitten. Die verbliebene fußläufige Verbindung erweist sich als ungenügend. Die Große Scharrenstraße ist mit dem Neuen Markt nur durch einen Durchgang durch das Rathaus verbunden.

Der Radverkehr hat im Planungsbereich 2 wichtige Verbindungen, zum einen entlang der Langen Straße und Grubenstraße und zum anderen zwischen Langer Straße und Steinstraße an vorgenannte Verbindung anschließend.

Das komplette verkehrsberuhigte Straßennetz kann ohne die Anlage gesonderter Radwege von Radfahrern auf der Fahrbahn genutzt werden. Entlang des Straßenzugs Vogel-sang/Krämerstraße verlaufen beidseitig Radfahrstreifen. In der Langen Straße fahren Radfahrer derweil im Mischverkehr bei Tempo 30 (streckenhaft). Die Fußgängerzone Kröpeliner Straße ist zeitlich begrenzt außerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandels für Radfahrer nutzbar. Innerhalb der Fußgängerzone auf dem Neuen Markt bis zur Langen Straße ist die Querung für Radfahrer ganztägig erlaubt. Es befinden sich zahlreiche öffentliche Fahrradstellplätze im Geltungsbereich. Außerdem sind einige Stellplätze den Besuchern und Mitarbeitern des Rathauses zugeordnet.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich An der Hege zwei Parkplätze, einer mit 40 und einer mit 29 Stellplätzen, welche im Zuge der Neuplanung wegfallen. Davon sind einige Stellplätze für die Verwaltung des Rathauses vorgesehen. Die restlichen werden als öffentliche Stellplätze bewirtschaftet. An der Kleinen Wasserstraße befinden sich zudem Interimsstellplätze für Rathausmitarbeiter. Da der Neue Markt und die Kröpeliner Straße Fußgängerzonen sind, befinden sich dort keine Stellplätze im Straßenraum. Im Straßenzug Lange Stra-

ße/Vogelsang/Krämerstraße bestehen öffentlich bewirtschaftete Parkmöglichkeiten in ausgewiesenen Flächen am Straßenrand. In der Großen Scharrenstraße sowie in der Kleinen Wasserstraße befinden sich Bewohnerparkplätze.

In der Umgebung des Planungsgebiets ist die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum begrenzt. Ein großer Bedarf an Stellplätzen für die Bewohner und dort angesiedelte Gewerbe wurde in einer Parkraumanalyse von 2014 ermittelt. In der Östlichen Altstadt bestehen im Straßenraum neben den Stellplätzen für Bewohner öffentliche gebührenpflichtig bewirtschaftete Stellplätze sowie Bewohnerparken. Die vorhandenen Parkhäuser und für Parkplätze genutzten Brachflächen decken den größten Teil des Bedarfs während der Geschäftsöffnungszeiten ab. Engpässe gibt es vor allem nachts für die Bewohner und zu Großereignissen wie der Hanse Sail und dem Weihnachtsmarkt. Im direkten Umfeld liegen zwei Parkhäuser – Lange Straße (Parkhaus Gesellschaft Rostock) und Hotel Haus Sonne. Ein weiteres Parkhaus befindet sich in der Altstadt am Küterbruch.

Des Weiteren befindet sich eine Haltebuch für Reisebusse an der Langen Straße nördlich des Geltungsbereichs.

2.5.5 Stadttechnische Infrastruktur

Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Telekommunikation, Trinkwasser, Elektroenergie, Erdgas und Fernwärme sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung durch Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme möglich.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung. Diese Satzung bestimmt Wärmevorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist.

Im Gebiet befindet sich ein Mischwassersystem, das nicht mehr zeitgemäß ist. Die Starkregen-Vorfälle bedürfen einer Neuausrichtung des Regenwassersystems.

Im Rahmen der Veräußerung der Bauflächen durch die Stadt erfolgt eine Baufeldfreimachung, sodass betroffene Leitungen in den Baufeldern entsprechend in den öffentlichen Raum verlegt werden können.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock – B-Plan Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde"
Begründung zum Entwurf

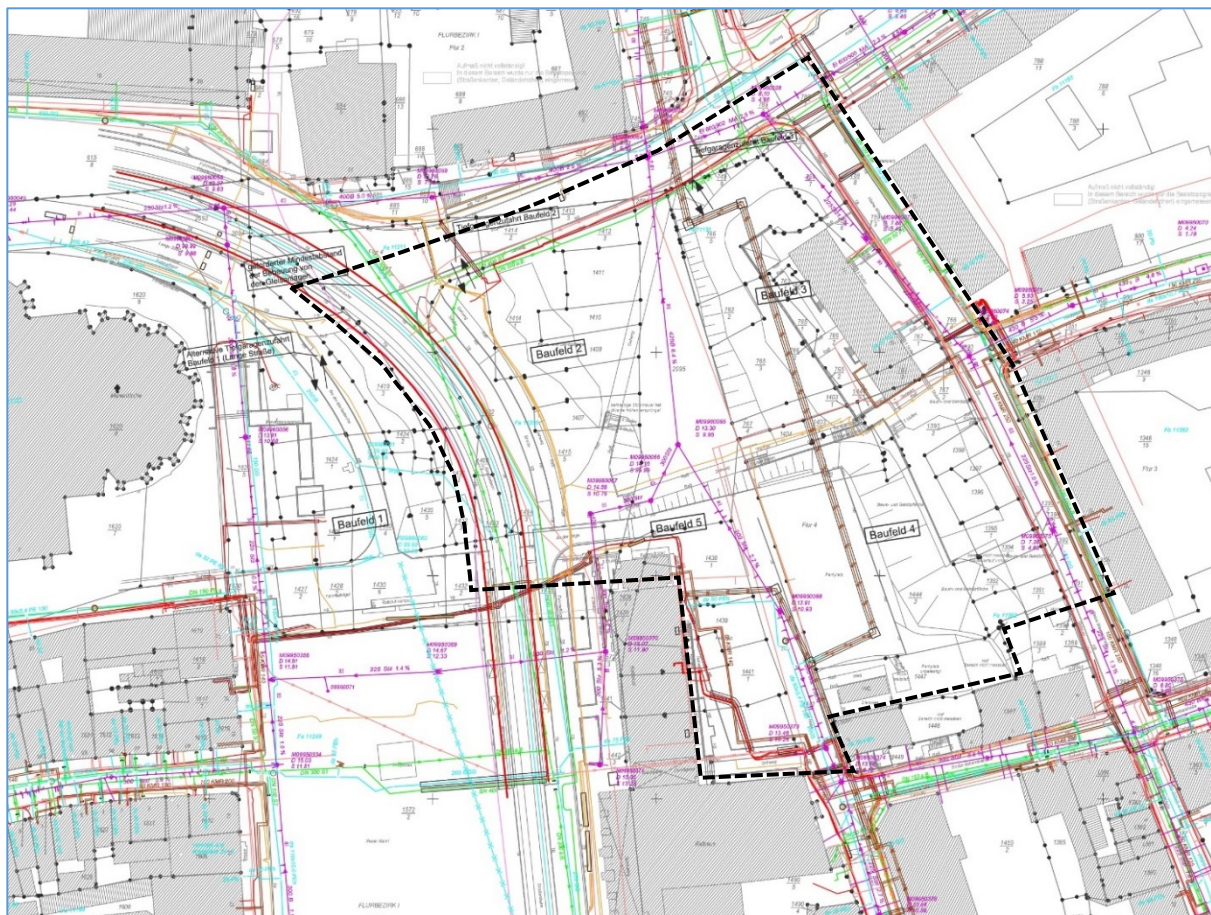


Abbildung 4: Auszug aus Erfassung und Bewertung Leitungsbestand der östlichen Altstadt - westlicher Bereich (BDC Dorsch Consult 2015)

Legende - Leitungsbestand

	Mischwasserkanal / Eurawasser		Telekommunikationsanl. / Kabel Deutschland
	Regenwasserkanal / Eurawasser		Fernmeldekabel im Schutzrohr / Stadtwerke
	Schmutzwasserkanal / Eurawasser		Lichtwellenleiterkabel / THBA, RSAG
	Trinkwasserleitung / Eurawasser		Lichtwellenleiterkabel im Schutzrohr / Stadtwerke
	Gleisdränage / RSAG		Straßenbeleuchtungskabel / THBA
	Gleisdränage außer Betrieb / RSAG		stillgelegtes Straßenbeleuchtungskabel / THBA
	20 kV-Kabel / Stadtwerke		Lichtsignalanlagenkabel im Schutzrohr / THBA
	0,4 kV-Kabel / Stadtwerke		Lichtsignalanlagenkabel-Schleifendraht / THBA
	Gleichstromkabeltrasse außer Betrieb / RSAG		Lichtsignalanlagen-Erdkabel / THBA
	ND-Gasleitung / Stadtwerke		LSA-Induktionsschleife / THBA
	Gasleitung außer Betrieb / Stadtwerke		Fernwärmeleitung / Stadtwerke
	Telekommunikationsanl. / Deut. Telekom AG		stillgelegte Fernwärmeleitung / Stadtwerke
	Kabel der Deut. Telekom AG außer Betrieb		Schutzrohr

2.5.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke und Teile von Flurstücken in der Gemarkung Flurbezirk I.

Ein geringer Teil befindet sich in privatem Eigentum (759/3, 759/6, 763/1, 765/1, 765/2, 766/2, 767/3, 1389/3, 1393/3, 1444/2).

Der überwiegende Teil der Flurstücke befindet sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock oder wird derzeit angekauft.

Damit bestehen günstige Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung.

2.5.7 Baugrund/Altlasten

Das gesamte Planungsgebiet ist Teil des Bodendenkmals „Altstadt Rostock“, daher muss verschiedentlich mit Überresten mittelalterlicher Anlagen gerechnet werden, für die im Zuge einer zukünftigen Überplanung ein fachgerechter Umgang sicherzustellen ist. Ein flächendeckendes Bodengutachten liegt unter besonderer Berücksichtigung der Gründungsbedingungen der Marienkirche vor.

Für das Planungsgebiet gibt es keine Anhaltspunkte auf Altlasten. Da es sich jedoch um einen innerstädtischen Aufschüttungsbereich handelt, sind lokale Kontaminationen des Bodens, die aus dem Aufschüttungsmaterial stammen, nicht auszuschließen.

Der gesamte Bereich ist Munitionsverdachtsfläche. Auflagen bei Schachtungen tiefer als einen Meter müssen beachtet werden.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Entsprechend gültigem Flächennutzungsplan und Festschreibung der Sanierungsziele im Städtebaulichen Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“ ist ein wesentliches Ziel der Erhalt und die Stärkung der Wohnnutzung im Stadtzentrum. Die jetzt vorhandenen Brachflächen stellen eine mögliche Ergänzung der angrenzenden Wohngebiete der Nördlichen und Östlichen Altstadt dar. Die erforderliche Verbindung mit dem Stadtzentrum als zentraler Standort von Gewerbe, Verwaltung und Wissenschaft bedarf ebenfalls einer gebührenden Beachtung. Entsprechend der Zielstellung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur größtmöglichen Einordnung von Wohnungsbau in innerstädtischen Bereichen (Vermeidung von Versiegelung von Außenbereichsflächen) sowie unter Beachtung der Auflagen aus dem Lärmschutzgutachten für das Planungsgebiet (Anlage 3) ist eine Ausweisung als Mischgebiet oder Kerngebiet nicht zielführend. Keines dieser Baugebietskategorien ermöglicht es, die besonderen Zielstellungen für diesen städtebaulich bedeutsamen Bereich zu sichern.

Das Urbane Gebiet ermöglicht eine horizontale sowie vertikale Gliederung der Nutzung, ohne wie im Kerngebiet den Schwerpunkt Gewerbe zu berücksichtigen oder die im Mischgebiet angestrebte gleiche Verteilung von Wohnen und Gewerbe beachten zu müssen. Den wohnungspolitischen Zielen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock entspricht daher für die variable Verteilung oder Konzentration von Wohnnutzung sowie der Weiterführung städtebaulicher Verdichtung das Urbane Gebiet.

Es soll ein lebendiges innerstädtisches Quartier entstehen, was unter Einbeziehung der historischen Gestalt sowie jetzt vorherrschenden örtlichen Gegebenheiten Antworten auf bestehende Problemlagen wie z. B. Lärm, Verdichtung, Nutzungsmischung, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie auf eine attraktive Freiraumgestaltung finden muss. Durch die

Nutzungsmischung bekommt das Quartier eine gesamtstädtische Bedeutung und wird als lebendiger öffentlicher Raum auch für Touristen attraktiv.

Teile des Plangebietes werden mit den Bezeichnungen MU 1 und MU 2 ausgewiesen. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen wird das Gebiet MU 1 in die Teilflächen MU 1A und MU 1B gegliedert.

Zur Sicherung eines hohen Anteils an Wohnnutzung soll für Teile des Gebietes gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO und § 6a Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden, dass in dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 2 ab dem 3. Vollgeschoss entlang der Straße Vogelsang und ansonsten ab dem 2. Vollgeschoss nur Wohnnutzungen und Räume für freie Berufe zulässig sind.

Durch Festsetzung der Wohnnutzung ab dem 2. oder 3. Vollgeschoss im Baufeld MU 2 und die Möglichkeit der Wohnnutzung im Baufeld MU 1A ab dem 2. oder 3. Vollgeschoss wird die Mischnutzung im Stadtgebiet gestärkt. Der Charakter eines Wohngebietes bleibt für die mit der Kleinen Wasserstraße beginnende Östliche Altstadt erhalten.

Die Wohnnutzung ist im MU 1B, im MU 1A und MU 2 im 1. Vollgeschoss sowie im MU 1A und MU 2 im 2. Vollgeschoss entlang der Straße Vogelsang nicht zulässig, sodass diese Flächen der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Diese Aufteilung der Nutzungen findet sich auch in den umliegenden Bereichen der Innenstadt wieder.

Im MU 1B ist aus Lärmschutzgründen keine Wohnnutzung erlaubt. Dieser Gebäudekörper dient den rückwärtigen Bereichen u. a. auch als Lärmschutzriegel. Des Weiteren ist es sinnvoll, die prädestinierte Lage am Markt den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen, um eine lebendige Innenstadt zu schaffen. Die Mischung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht eine Stadt der kurzen Wege und erhöht ganztagig die Nutzerdichte im Quartier.

Als Verbindung zwischen dem Stadtzentrum und der Östlichen Altstadt kommt dem 1. Vollgeschoss eine besondere Bedeutung zu. Die Funktion dieses Entwicklungsbereichs bedarf einer Belebung mit Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, Tankstellen sowie Ferienwohnungen und Ferienhäuser wirken dem Nutzungszweck des Gebietes, der funktionellen und städtebaulichen Aufwertung des zentralen Bereiches des Stadtzentrums zuwider.

Die dafür benötigten Flächen gehen den städtebaulich beabsichtigten Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sowie dem Wohnen verloren. Gleichfalls können sich diese Nutzungen aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie dem angestrebten Charakter des Urbanen Gebietes widersprechen.

Vergnügungsstätten, Bordelle/Wohnungsprostitution

Vergnügungsstätten, Bordelle und Wohnungsprostitution bleiben zum Schutz des innerstädtischen Wohnens im Gebiet sowie der nahen Wohngebiete ausgeschlossen. Die Ausübung von Prostitution wird regelmäßig als eine dem Wohnen gegenüber störanfällige Nutzung gesehen. Prostitutionsnutzungen neigen zudem dazu, das geschäftliche Niveau des Quartieres abzusenken und einen Trading-down-Effekt auszulösen. Seriöse Dienstleistungs- und Ein-

zelhandelsbetriebe meiden Standorte in unmittelbarer Nähe eines Bordells oder einer bekannten Prostituiertenwohnung, weil sich ihre Kunden nicht gerne in unmittelbarer Nähe solcher Etablissements sehen lassen möchten. Damit würde auch die angestrebte Aufenthaltsqualität an diesem Standort gefährdet werden.

Entsprechende Einrichtungen befinden sich in Gebieten, die keinerlei oder nur eine sehr eingeschränkte Wohnfunktion aufweisen.

Ferienwohnungen

Mit dem planungsrechtlichen Ausschluss von Ferienwohnungen/Ferienhäusern soll der entstehende Wohnraum dauerhaft gegenüber einer Zweckentfremdung geschützt werden. Zulässig bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes als klassisch gewerbliche Nutzungen, die neben der Überlassung von Räumen beherbergungstypische Dienstleistungen anbieten (OVG Greifswald vom 19. Februar 2014 (3 L 212/12)).

Tankstellen

Die Zulässigkeit einer Tankstelle deckt sich nicht mit dem innerstädtischen Charakter und steht in Konflikt zur Hauptnutzung des Baugebiets. Moderne Tankstellen müssen aus Wirtschaftlichkeitsgründen über mehrere Zapfsäulen und zusätzliche Servicebereiche verfügen, die ggfs. einen 24-Stunden-Betrieb aufweisen. Dieser wäre mit den Mitteln des Planungsrechtes nicht zu verhindern. Eine Integration in Gebäude mit sonstigen Nutzungen findet heute nicht mehr statt. Wegen der flächenhaften Ausdehnung und des hohen Störpotenzials lassen sich neue Tankstellen daher nicht in das Plangebiet integrieren. Darüber hinaus würde die Ansiedlung einer Tankstelle zusätzlichen Verkehr anziehen, was der im Umfeld des Gebiets ohnehin hohen Verkehrsbelastung nicht zuzumuten wäre. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen deshalb aus den genannten städtebaulichen Gründen unzulässig.

Tankstellen sind an Hauptverkehrsstraßen im weiteren Umfeld des Plangebiets (u. a. Warnowufer, Verbindungsweg, Erich-Schlesinger-Straße) vorhanden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Für die Bauflächen im MU 1 wird eine GRZ von 1,0 und im MU 2 von 0,8 festgesetzt.

Die Obergrenze der GRZ für Urbane Gebiete beträgt 0,8 (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Dem Planungsziel der Nachverdichtung eines innerstädtischen Gebiets sowie dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgend, setzt der Bebauungsplanentwurf hohe Nutzungsmaße fest, die eine städtebaulich angemessene Verdichtung ermöglichen.

Ab dem 2. Vollgeschoss ist im MU 1A Wohnen zulässig. Da eine GRZ von 1,0 festgesetzt ist, soll in Kombination mit der GFZ gewährleistet werden, dass in Bereichen wo Wohnen möglich oder zwingend festgesetzt ist, die Gestaltungsmöglichkeit einer beidseitigen Belichtung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsräumen in den Geschossen besteht. Gemäß dem Quartiersblatt soll trotz der 100 % Überbauung ein Innenhof entstehen. Diese sind dann mit einer 100%igen intensiven Dachbegrünung umzusetzen. Die Auflage eines zu 100 % be-

grünen Innenhofs und zusätzlicher begrünter Flachdächer soll einen Teil der entfallenden Freiflächen kompensieren. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen erschlossenen Innenstadtbereich, dessen Quartier historisch stark über- und unterbaut war. Nach den großflächigen Zerstörungen der Gebäudestrukturen im zweiten Weltkrieg entwickelte sich eher ungeplant und sukzessiv eine Grünfläche mit Flora und Fauna im nördlichen Bereich des Gebietes. Seit der Novellierung 2013 ist im Baugesetzbuch festgehalten, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§1, Abs. 5 BauGB). Der Innenentwicklung kommt eine Schlüsselrolle zu, wenn es darum geht, nutzungsgemischte Wohn- und Versorgungstandorte im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu gestalten. Um dem anhaltenden Siedlungswachstum gerecht zu werden und eine Entwicklung von unerschlossenen Flächen im Außenbereich zu entgegnen ist es notwendig entsprechende Flächen bestmöglich zu entwickeln. Die Entwicklung einer innerstädtischen Fläche und damit mit besonderer Lagegunst entspricht der Innen- vor Außenentwicklung. Der Bebauungsplan reagiert auf die großflächige Verdichtung durch eine doppelte Innenentwicklung. Durch ein Maximum an möglichen Maßnahmen soll der Verlust der mittlerweile etablierten innerstädtischen Grünfläche kompensiert werden. Zugleich sollen die Standortpotentiale in diesem Bereich bestmöglich genutzt werden, um auf die Neuinanspruchnahme von dezentralen und nicht erschlossenen Flächen im Außenbereich verzichten zu können.

Die Notwendigkeit einer mindestens im Untergeschoss erforderlichen 100%igen Ausnutzung des Grundstückes ergibt sich aus der Notwendigkeit der Einordnung einer Tiefgarage, um den erforderlichen Stellplatzbedarf abzusichern. Oberirdische Stellplätze widersprechen dem Ziel einer hochwertigen Nutzung im Sinne der städtebaulichen Aufwertung des Stadtzentrums und schränken den für die Bedarfsabsicherung im Sektor Einzelhandel und Dienstleistungen sowie auch Wohnungsbau erforderlichen Nachweis im Stadtzentrum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erheblich ein.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 in Kombination mit der GFZ von 4,0 bei möglichen 6 Geschossen wird eine für den Spielplatzflächenbedarf erforderliche Mindest-Freifläche ermöglicht, sodass die Wohnqualität im dicht bebauten Innenstadtbereich sichergestellt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Durch festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, soweit dieses im dicht bebauten Innenstadtbereich möglich ist.

Die generelle Einhaltung der Obergrenzen (GRZ 0,8) auch in den Untergeschossen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Bei einer derartigen Begrenzung der Tiefgaragen könnten die notwendigen Stellplätze nicht nachgewiesen werden. Auch bei einer 100%igen Unterbauung ist der Nachweis der Stellplätze entsprechend gültiger Stellplatzsatzung nicht umsetzbar. Daher sollen durch die Unterbauungsabsicht der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung alle Tiefgaragen unter den Baufeldern MU 1, MU 2, GB 2 miteinander verbunden werden.

Für den Verwaltungshauptkörper in der Gemeinbedarfsfläche (GB) GB 2 ist eine GRZ von 1,0 vorgesehen. Trotz dessen sollen die Baukörper durch entsprechende Höhenfestsetzungen so ausgebildet werden, dass eine ausreichende Belichtung für die zum Innenhof gerichteten Arbeitsräume gewährleistet ist. Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 soll den sparsamen Umgang mit Bauflächen im Innenstadtbereich absichern und eine größtmögliche Fläche für die Verwaltung schaffen, um keine weiteren Flächen an anderer Stelle nutzen zu müssen.

Das Baufeld GB 2 kann diese Funktion nur gewährleisten, indem die Fläche intensiv genutzt wird.

Die Verbindung zwischen den Baufeldern GB 1 und GB 2 wird durch einen Verbindungsbaukörper gewährleistet, der mit einem Luftgeschoss auf Höhe des 1. Vollgeschosses von Baufeld GB 1 zudem eine Durchwegung zwischen der Straße Hinter dem Rathaus und dem neuen Platz Am Schilde schafft.

Das Baufeld GB 1 nimmt im Rahmen der ausgewiesenen Flächen für den zentralen Verwaltungsstandort eine Sonderstellung ein. Dieser Bereich hat folgende Funktionen:

- aus städtebaulicher Sicht eine repräsentative Funktion,
- aus denkmalpflegerischer Sicht die Wiederaufnahme einer Baukante, die den neuen Platz Am Schilde mit einem ehemals dort vorhandenen Doppelgiebel abschließen soll,
- aus verwaltungstechnischen und öffentlichkeitswirksamen Gründen soll das Gebäude den Bürgerschaftssaal und die Räumlichkeiten für die Bürgerschaftsmitglieder aufnehmen.

Das Baufeld GB 1 kann diese Funktionen nur gewährleisten durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 und einer intensiven Ausnutzung der Fläche.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die aus dem hohen Überbauungsgrad resultieren und festgesetzten GFZ für die Baufelder MU 1 und MU 2 von 4,0 überschreiten die in § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete festgelegte Obergrenze von 3,0.

Für das Baufeld GB 1 wird eine GFZ von 4,5 und für das Baufeld GB 2 ebenfalls eine GFZ von 4,0 festgesetzt.

Das städtebauliche Ziel, im Kernbereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die historische Stadtstruktur wieder erkennbar zu machen, erfordert hier eine geschlossene Randbebauung in einer weitgehenden Annäherung an die historischen Baufluchten rund um den Neuen Markt. Entlang der Straße Vogelsang und Kleine Wasserstraße soll unter dieser Zielsetzung eine Neubebauung ermöglicht werden, die die Straßenkorridore wieder räumlich definiert und die städtebaulichen Zusammenhänge wiederherstellt.

Für den Fußgängerbereich soll dabei eine für eine innerstädtische Fußgängerzone angemessene, mit der Gesamtsituation korrespondierende Höhenentwicklung erreicht werden.

Die für den Bereich geltende Denkmalschutzsatzung fordert:

„§ 3 Sachlicher Geltungsbereich (Schutzgegenstand)

3.1a.) das überlieferte historische Straßen- und Platzsystem

Bereich (B) Die Bereiche orientierten sich zwar am historischen Straßenverlauf, weiteten den Straßenraum aber auf. Dabei wurden zum Teil Vorgärten und Baumreihen angelegt, die es im mittelalterlichen Straßennetz nicht gab. Die Krämerstraße wurde nach dem Krieg als Hauptstraße ausgebaut und auf den Chor der Marienkirche orientiert, die Steinstraße erheblich verbreitert. Der historische Platz Am Schilde ist derzeit nicht mehr ablesbar und soll im Rahmen der Bebauung der Nordseite des Neuen Marktes und des Quartiers westlich der Kleinen Wasserstraße wiederhergestellt werden.

Mit der teilweisen Aufgabe der Stadtbefestigungsanlagen im 19. Jh. wurden auf deren Flächen die Ernst-Barlach-Straße und die Wallstraße als repräsentative neue Straßen angelegt, die in dem Platz vor dem Steintor münden.

3.1b.) die überlieferte Parzellenstruktur mit der straßenseitigen Baulinie und ihrer Bebauung:

Bereich (B1) In den Wiederaufbaubereichen wurden langgestreckte Wohnblöcke auf größeren Grundstücken errichtet und die historische Parzellierung dabei vollständig aufgegeben. Durch ein Zurücksetzen der vorderen Baulinie wurde die Anlage von Vorgärten möglich. Die Ecken der Blockränder blieben meist offen. Dadurch ist eine Verbindung zu den großen begrünten Innenhöfen gegeben.

Das Quartier an der Nordseite des Neuen Marktes sowie westlich der Kleinen Wasserstraße ist bisher nicht wiederaufgebaut worden. Mit dem Ziel der Wiedergewinnung des historischen Platzes Am Schilde ist für die Nordseite des Neuen Marktes in Anlehnung an die historische Baulinie eine Neubebauung geplant. Entlang der Kleinen Wasserstraße und An der Hege ist eine Blockrandbebauung vorgesehen.“

Die Blockrandbebauung ist im beschlossenen Quartierblatt „Neuer Markt“ beschrieben und durch den Beschluss zum Sanierungsziel erklärt worden.

Unter diesen Zielsetzungen ergeben sich Baublöcke, in denen raumwirksame geschlossene Blockränder, wie sie bis zur Zerstörung im Zweiten Weltkrieg vorhanden waren, nur unter Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten GFZ-Obergrenze realisierbar sind.

Im GB 2 soll im 1. Vollgeschoss zu großen Teilen eine Gemeinschaftsgarage integriert werden. Der Verlust der Bruttogeschossfläche für die Gemeinbedarfsfläche der Verwaltung soll durch die Integration der Stellplätze nicht nachteilig bewertet werden. Gerade in verdichteten innerstädtischen Lagen ist eine Integration der Stellplätze in den Hauptkörper als positive Entwicklung zu beurteilen. Um dies zu gewährleisten, ist der Anteil der Bruttogeschossfläche, der für die Stellplätze entfällt, nicht auf die zulässige Gesamtgeschossfläche anzurechnen. Damit der Gebäudekörper deshalb nicht übermäßig groß wird, ist die Fläche der Gemeinschaftsgarage im 1. Vollgeschoss auf 70 % begrenzt.

Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse und ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Aus städtebaulicher Sicht ist die Überschreitung der GRZ- und GFZ-Obergrenzen im MU zu vertreten, da die unmittelbar angrenzenden breiten Straßenzüge sowie die neu entstehenden Fußgängerbereiche ausreichend Freiflächen im Umfeld der Bebauung schaffen. Die Höhen orientieren sich an der umliegenden Bebauungsstruktur. Der Fußgängerbereich hat einen Boulevardcharakter und schafft lichte Freiräume zwischen den Gebäuden. Durch die abgetreppte Höhenstruktur und die Ausbildung von Innenhöfen soll die Belichtung auch im Innenbereich der Blöcke ausreichend gewährleistet sein. Die Wohnnutzungen befinden sich in den oberen Vollgeschossen, sodass die Besonnung für diese Bereiche gewährleistet wird.

Des Weiteren trägt der vollständige Ausschluss vom motorisierten Individualverkehr innerhalb des Baugebiets zu einer Steigerung der Qualität der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Durch begrünte Dachflächen sowie gestaltete Grünflächen im Umfeld der Gebäude und durch das Anpflanzen von Bäumen sollen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt werden.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Das Bebauungsplangebiet weist ein starkes Gefälle zwischen der Platzebene des Neuen Marktes und den Erschließungsstraßen auf. Zwischen Neuem Markt und Vogelsang fällt das Gelände etwa 4,00 m und zwischen Neuem Markt und Kleiner Wasserstraße etwa 7,00 m ab. Die Höhen baulicher Anlagen sollen sich den die Stadtstruktur bildenden Gebäuden der näheren Umgebung anpassen. Die geplanten Gebäude sind in ihrer Höhenentwicklung so begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Aus Blickrichtung Lan-

ge Straße und Krämerstraße ist die Stadtsilhouette im Planungsbereich neben einer abgetreppten Firstlinie viergeschossiger Wohn- und Geschäftsbauten durch die Türme der Marienkirche und des Rathauses geprägt. Insbesondere letztgenannte städtebauliche Abwicklung ist schützenswert und soll durch Neubauten nicht unangemessen verstellt werden.

Traufhöhen/Gebäudehöhen

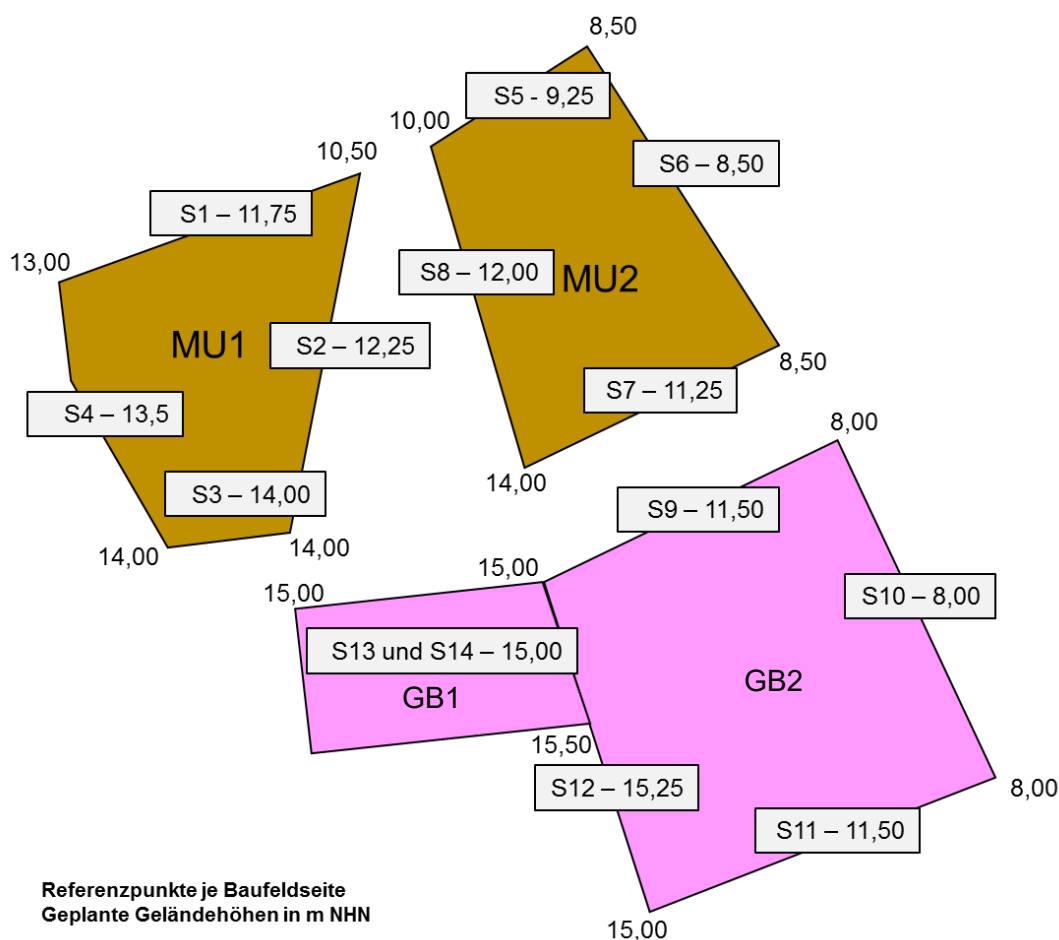
Die festgesetzten zulässigen minimalen und maximalen Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhen TH sowie Gebäudehöhen GH) beziehen sich auf das in der Satzung (Teil A) Planzeichnung verwendete Höhensystem (siehe katastermäßiger Bestand).

Um die Höhenfestsetzungen entsprechend einordnen zu können, wurde die die beabsichtigte Geländeoberfläche in m NHN in den Baufeldern analysiert, die sich wie folgt darstellt:

Tabelle 1: Geplante Geländehöhen in m NHN und die Referenzpunkte je Baufeldseite

Baufeld		Ausrichtung	Höhe über m NHN		Baufeldseite S1 – S 14	Mittelwert m NHN
MU 1	Nord	West nach Ost	13,0	10,5	S1	11,75
	Ost	Nord nach Süd	10,5	14,0	S2	12,25
	Süd	Ost nach West	14,0	14,0	S3	14,00
	West	Süd nach Nord	14,0	13,0	S4	13,50
MU 2	Nord	West nach Ost	10,0	8,50	S5	9,25
	Ost	Nord nach Süd	8,50	8,50	S6	8,5
	Süd	Ost nach West	8,50	14,0	S7	11,25
	West	Süd nach Nord	14,0	10,0	S8	12,00
GB 1			15,0	15,0	S 13/14	15,00
GB 2	Nord	West nach Ost	15,0	8,00	S9	11,50
	Ost	Nord nach Süd	8,00	8,00	S10	8,00
	Süd	Ost nach West	8,00	15,0	S11	11,50
	West	Süd nach Nord	15,0	15,5	S12	15,25

Hanse- und Universitätsstadt Rostock – B-Plan Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde"
Begründung zum Entwurf



Die Kombination der schwierigen Geländesituation mit den gestalterischen Festsetzungen erschwert es, konkrete Festsetzungen zu den jeweiligen Höhen in den Baufeldern zu treffen. Den zukünftigen Bauherren soll ein gestalterischer Spielraum eingeräumt werden, ohne in der Höhenentwicklung untereinander zu weit abzuweichen. Bei den Gemeinbedarfsflächen wurde auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet, da in dem zukünftigen Verwaltungsgebäude u.a. unterschiedlichste Anforderungen einer modernen Stadtverwaltung zu implementieren und zudem repräsentative und öffentlichkeitswirksame Räume wie bspw. der Bürgerschaftssaal zu integrieren sind. Damit sich das Gebäude dennoch harmonisch in die Gesamtumgebung einfügt wurden die entsprechenden Höhen festgesetzt.

Die folgenden Abbildungen verdeutlichen die Herangehensweise an die großzügigen Höhenfestsetzungen und wie die einzelnen Baufeldseiten in der Höhenentwicklung gestaltet werden könnten. Im Zusammenhang mit der Festlegung zur Zahl der Vollgeschosse und den o. g. städtebaulichen Zielen ergeben sich nachfolgende Festsetzungen zur Höhengestaltung. Die festgesetzte Trauf- und Gebäudehöhe über m NHN für die jeweiligen Baufelder liegt bei minimal bis maximal:

Hanse- und Universitätsstadt Rostock – B-Plan Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde"
Begründung zum Entwurf

Tabelle 2: Festgesetzte Trauf- und Gebäudehöhen über NHN

Baufeld	Bezugspunkt in m ü. NHN		TH in m ü. NHN	GH in m ü. NHN
	*1	11,75	22,0 m bis 26,0 m	25,0 m bis 33,0 m
	*2	10,50	21,0 m bis 25,0 m	24,0 m bis 32,0 m
	*3	12,25	22,0 m bis 26,0 m	25,5 m bis 33,5 m
	*4	14,00	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*5	14,00	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*6	14,00	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*7	13,50	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*8	13,00	23,0 m bis 27,0 m	26,0 m bis 34,0 m
	*9	9,25	19,0 m bis 23,0 m	22,5 m bis 30,5 m
	*10	8,50	19,0 m bis 23,0 m	22,0 m bis 30,0 m
	*11	8,50	19,0 m bis 23,0 m	22,0 m bis 30,0 m
	*12	8,50	19,0 m bis 23,0 m	22,0 m bis 30,0 m
	*13	11,25	21,0 m bis 25,0 m	24,5 m bis 32,5 m
	*14	14,00	24,0 m bis 28,0 m	27,0 m bis 35,0 m
	*15	12,00	22,0 m bis 26,0 m	25,5 m bis 32,5 m
	*16	10,00	20,0 m bis 24,0 m	23,0 m bis 31,0 m

Baufeld	Fläche	in m ü. NHN	TH in m ü. NHN	GH in m ü. NHN
GB 1	Kellergeschoss Verbinder Giebel			15,0
				31,0
				36,0
GB 2	Innenblock	8,0	20,5	12,0
	Fläche zur kleinen Wasserstr.			28,5
	Fläche zur An der Hege			32,0

Eine detaillierte Ableitung zu den einzelnen Baufeldseiten kann dem Anhang 8.1 entnommen werden.

Um die Dachlandschaft in den Baugebieten flexibel zu halten können in den Urbanen Gebieten und in der Gemeinbedarfsfläche GB 2 betrieblich notwendige Gebäudeteile (bspw. Pauseneinrichtungen, Treppenhäuser, ...) und technische Anlagen (Aufzüge, Entlüftungsanlagen, ...) auf bis zu maximal 15 % der Dachgeschossfläche und bis maximal 2,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe sowie mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur vorderen Gebäudefassade ausnahmsweise zugelassen werden. Die möglichen Anlagen sollen aus dem öffentlichen Raum nicht wahrgenommen werden, weshalb Sie zurückgesetzt und untergeordnet zu errichten sind.

Die neu zu gestaltenden Gebäudekomplexe sollen bestmöglich alle aktuellen Vorgaben an die Energieeffizienz erfüllen und durch zukunftsweisende Technologien einen langfristigen und nachhaltigen Beitrag gegen die Klimaerwärmung beitragen. Durch die Bereitstellung von maximal 50 % der Dachflächen für die Nutzung von regenerativen Energien soll ein nachhaltiger Beitrag für den ökologischen Fußabdruck der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sichergestellt werden, ohne dabei in das Erscheinungsbild der Rostocker Innenstadt einzuwirken.

3.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse für die Baufelder MU 1 und MU 2 wird auf höchstens 6 und mindestens 4 festgelegt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist mit der städtebaulichen Verdichtung in diesem Bereich auf der Grundlage des beschlossenen Quartierblattes (Sanierungsziel) vorgegeben. Die städtebauliche Wirkung eines Gebäudes mit vier Geschossen erfolgt durch die Festsetzung der Traufkanten und der Dachneigung (50 bis 70 Grad). Des Weiteren fügt sich die Bebauung so in die nähere Umgebung ein.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In allen Baufeldern ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Diese Festsetzung dient dem Ziel, die städtebaulich überwiegend vorherrschende Quartierstruktur (mehrgeschossige Blockrandbebauung; Geschosswohnungsbau, Bürobau) wieder zu beleben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und in städtebaulich begründeten Fällen durch Baulinien angegeben. Während die durch Baugrenzen gebildeten Abschnitte eine vergleichsweise offene Anordnung der Gebäude mit individuellen Vor- und Rücksprüngen sowohl von Baukörpern als auch von ganzen Gebäuden erlauben, führen die festgesetzten Baulinien zu prägnanten grundstücksübergreifenden Raumkanten.

Die Festsetzungen zu den Baulinien ermöglichen geringere Tiefen der Abstandsflächen, als sie durch § 6 Abs. 5 der Landesbauordnung M-V mit dem Maß von 0,4 H (40 % der Gebäudehöhe) festgelegt sind. Hier wird Bezug genommen auf § 6 Abs. 1 der Landesbauordnung M-V, der eine Unterschreitung der Abstandsflächentiefen zulässt. „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, „1. die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf, ...“.

3.3.1 Baugrenzen/Baulinien

Aufbauend auf den städtebaulichen Zielen des Rahmenplans und der Analyse des Plangebietes soll die Ausbildung eines Platzes zwischen Neuem Markt und Krämerstraße, in Anlehnung an den historischen dreieckigen Platz am Schilde entstehen. Hierfür ist die Formulierung fehlender Raumkanten (Kleine Wasserstraße, Vogelsang) notwendig. Der Bezug zum Bestand und zur ehemaligen Bebauung soll durch die Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien geschaffen werden. Das Plangebiet liegt im Denkmalbereich, sodass die Sicherung des historischen Stadtkörpers in seinen äußeren Begrenzungen durch die Ausweisung von Baulinien und Baugrenzen gewährleistet werden soll. Entscheidend sind hier die Erlebbarkeit der historischen Straßenverläufe sowie die Erkennbarkeit traditioneller Grundstücksgrößen sowie das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und baulichen Anlagen. Zur Wahrung dieser Ziele dürfen Baulinien und Baugrenzen auch geringfügig nicht überschritten werden.

Eine Ausnahme bilden im 1. Vollgeschoss die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche, sodass die Baulinie in diesem Bereich auf einer Breite von jeweils höchstens 10 m unterbrochen werden darf, um die Erschließung für die Gemeinschaftstiefgarage zu ermöglichen.

Außer durch die Lage in einem überwiegend bebauten Innenstadtgebiet ist die Ausweisung von Baulinien vor allem durch die städtebaulichen Ziele begründet, die neben einer Annäherung an den historischen Stadtgrundriss mit seinen teilweise schmalen Straßenräumen auch die Herstellung einer straßenbegleitenden Randbebauung in aufeinander abgestimmter innenstadttypischer Höhenentwicklung und die Rücksichtnahme auf den denkmalgeschützten Gebäudebestand zum Gegenstand haben.

MU 1

Die festgesetzten Grundstücksgrenzen und die umlaufenden Baulinien sind aus städtebaulichen Gründen deckungsgleich. Für die Flächen außerhalb der Gebäude sind nur öffentliche Flächen zulässig. Die direkte Anbindung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Gebäudekanten resultiert aus der Lage im Stadtzentrum und der hier vorherrschenden Bauweise direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche. Die Grundstücksbildung direkt an den Außenkanten der Gebäude wird bestimmt durch den Charakter des angrenzenden Stadtzentrums, in dem ebenfalls die Gebäude bis an die Straßenkante ausgeführt sind, ohne Ausbildung einer privaten Vorfläche. Ziel der städtebaulichen Planung ist die Zusammenführung/Integration des neu geplanten Bereiches in den funktionellen Zusammenhang mit dem Innenstadtbereich.

MU 2

Die festgesetzten Baulinien an der Nordseite, der Westseite und den jeweils um 12 m herumgezogenen Baulinien in die nördliche Kleine Wasserstraße und die neu zu bauende Verkehrsverbindung zwischen Kleiner Wasserstraße und Neuem Markt sind aus städtebaulichen Gründen deckungsgleich mit den zukünftigen Grundstücksgrenzen. Die angrenzenden Flächen an das Baufeld sind öffentliche Flächen. Die direkte Anbindung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Gebäudekanten resultiert aus der Lage im Stadtzentrum und der hier vorherrschenden Bauweise direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche.

Für die östliche und südliche Blockseite werden bei Abzug der jeweiligen Baulinien in einer Länge von 12,00 m weiterführend Baugrenzen festgeschrieben. Der festgelegte Überbauungsgrad und der für Wohnungen erforderliche Bau von Spielplatzflächen auf dem Grundstück erfordern möglicherweise eine Öffnung des Baublocks. Diese Öffnung ist nur an den beiden Blockseiten mit Baugrenzen möglich, da hier die städtebauliche Notwendigkeit einer vollständigen Schließung des Baublocks unter Berücksichtigung der angrenzenden Bestandsbebauung nicht zwingend erforderlich ist.

Die Baulinie/Baugrenze entlang der Kleinen Wasserstraße weicht von der Bauflächenausweisung im Quartierblatt Neuer Markt ab. Die Baulinie/Baugrenze ist um mindestens 3,00 m zurückgesetzt, was zum Schutz der vorhandenen Baumreihe erfolgte.

GB 1

Wesentliches städtebauliches Ziel für dieses Baufeld ist die Platzbildung für den Fußgängerbereich und die Sicherung einer Gebäudeecke im Übergang vom Fußgängerbereich zum Neuen Markt. Daher wird für den Hauptbaukörper des Baufeldes GB 1 eine nördliche Baulinie festgelegt, die sich 5 m um die nordwestliche Gebäudeecke in Richtung Neuer Markt herumzieht. Alle anderen Baufeldkanten werden als Baugrenzen definiert.

Im Baufeld GB 1 soll in dem festgesetzten Durchgang eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m eingehalten werden, um die derzeitige wichtige und historisch vorhandene Wegeverbindung zwischen dem Vogelsang und der Großen Wasserstraße weiterhin zu erhalten und die Möglichkeit des Durchquerens des Baufeldes GB 1 zum Innenhof des Rathauses zu ermöglichen.

GB 2

Alle an öffentlichen Verkehrsflächen liegende Gebäudekanten werden durch Baulinien festgeschrieben.

Die direkte Anbindung der öffentlichen Verkehrsflächen an die Gebäudekanten resultiert aus der Lage im Stadtzentrum und der hier vorherrschenden Bauweise direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche. In der Kleinen Wasserstraße ist die Lage des Verwaltungsbaus parallel zur Straße im Quartierblatt „Neuer Markt“ 2016 als Sanierungsziel städtebaulich-funktionell aus-

gewiesen. Der direkte Anschluss an das Nachbargrundstück wird mit der im Quartier vorherrschenden geschlossenen Bebauung begründet.

Die Baulinie entlang der Kleinen Wasserstraße weicht von der Bauflächenausweisung im Quartierblatt Neuer Markt ab. Die Baulinie ist um mindestens 3,00 m zurückgesetzt, was zum Schutz der vorhandenen Baumreihe erfolgte.

Aus der Festsetzung von Baulinien zum südlichen Grundstück 1389/3 in der Kleinen Wasserstraße ergibt sich die Notwendigkeit eines Brandgiebels entlang der gesamten betroffenen nördlichen Grundstücksgrenze soweit keine Fensterrechte mit entsprechenden Baulasten eingetragen werden.

Aus der Festsetzung einer Baulinie zum südlichen Grundstück 1447 ergibt sich nicht die Notwendigkeit eines Brandgiebels, da alle Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen und perspektivisch auch nicht an diese Außenwand gebaut werden soll, da das Haus an der Hege 11 ein Einzeldenkmal ist und diesem Gebäude ein entsprechender Freiraum zugestanden werden soll.

Ein Zurücktreten der Baulinie bei architektonischen Gliederungen der Fassade bspw. durch Treppenhäuser, Schlitze, Rücksprünge oder Loggien soll bis im GB 2 bis zu einem Maß von 1,0 m möglich sein, sofern die Breite der zurücktretenden Gebäudeteile jeweils 8,0 m nicht überschreitet und ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 20 % nicht überschreitet. Obwohl gerade bei einer Baulinie der städtebauliche Sinn und Zweck darin besteht, zwingend auf dieser zu bauen, soll es ausnahmsweise möglich sein, die Außenfassade durch einen geringen Anteil zu gliedern und rückspringen zu lassen. Der Anteil wurde dabei bewusst niedrig gehalten.

3.3.2 Arkaden und Verbinder

Der Marienkirchplatz (östlich der Marienkirche) soll von Gebäudekanten mit Arkaden im ersten Vollgeschoss gefasst werden. Arkaden sollen entlang der Straßenbahntrasse als verbindendes Element zwischen Langer Straße und Neuem Markt (Alte Post) aufgegriffen und fortgeführt werden. Im Planungsbereich betrifft das die Westseite des Baufeldes MU 1. Die Arkadengänge sollen auf die Höhe des 1. Vollgeschosses begrenzt werden, jedoch eine lichte Höhe von mindestens 4,50 Meter und eine lichte Breite von mindestens 4 Meter haben – u. a., um Passanten entlang der Straßenbahntrasse und dem Radweg unter Berücksichtigung von Werbeaufstellern und möglichen Tischen und Stühlen ausreichend Raum zu bieten und einen sicheren Abstand zu gewährleisten sowie die Befahrung durch Sonderfahrzeuge zu ermöglichen.

Zwischen den GB-Flächen wird ein Durchgang für den Fußgängerbereich festgesetzt, weshalb das GB 1 in der Höhe seines Kellergeschosses beschränkt ist und unter dem Verbinder eine lichte Höhe vorgesehen ist. Die festgesetzte lichte Höhe für den Durchgang von mindestens 3,50 m ermöglicht die Befahrung für Sonderfahrzeuge.

3.3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Baufeld GB 2 befindet sich südlich der Baufläche eine nicht überbaubare Grundstücksfläche. Die Fläche ist bis an den Fußgängerbereich herangeführt, da es aus denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht fachgerecht ist, den Neubau des GB 2 bis an das als Einzeldenkmal gelistete Gebäude An der Hege 11 heranzuführen. Die Einzelstellung sichert dem Gebäude die historische Bedeutung durch Freihaltung des Giebels und Erlebbarkeit der besonderen Brandwandgestaltung auf der Nordseite. Dazu muss auch der bestehende Toiletten-Container an der Nordseite des Gebäudes An der Hege 11 entfernt werden. Für die öffentliche Toilette ist in unmittelbarer Nähe ein neuer Standort zu schaffen.

Die Fläche dient der Einordnung von der Verwaltung dienenden Nebengebäuden.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im GB 2 dient der Einordnung der Nebenanlagen für die Verwaltung, wobei diese beschränkt werden auf Fahrrad-Abstellanlagen, welche auch mit Überdachung ausgeführt werden können. Dies dient der Beförderung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens, um die Erreichbarkeit der Verwaltung für Bürger und Mitarbeiter gewährleisten und notwendige Fahrradstellplätze nachweisen zu können.

Ursprünglich wurde diese Fläche verpachtet und stand den Eigentümern der südlichen Bebauung zur Verfügung. Die Flächen werden nun aber notwendig, um die Fahrradstellplätze nachzuweisen. Damit es nicht zu einem Konflikt mit der vorhandenen Grenzbebauung kommt, ist die Fläche nördlich des Flurstücks 1387 in einem 3,0 breiten Streifen freizuhalten.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die zwei südlichen Baufelder GB 1 und GB 2 werden als Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Verwaltung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Entlang der Kleinen Wasserstraße soll ein für die Stadtverwaltung zwingend erforderlicher Verwaltungsbau (Rathausenerweiterung) entstehen. Die Größe des Verwaltungsbaus ist bedingt durch die Zusammenführung von Fachämtern, die sich derzeit über die Stadt verteilt in angemieteten Gebäuden befinden, was eine bürgernahe Verwaltung für Privatpersonen und Unternehmen erschwert und eine nachhaltige Belastung des städtischen Haushaltes bedeutet. Eine schnellstmögliche Umsetzung der Maßnahme hat in den städtischen Entwicklungszielen höchste Priorität zur Verringerung bürokratischer Hürden für die Bürger und zur Abwendung wirtschaftlicher Schäden für die Öffentlichkeit.

Die exakte Lage des Verwaltungsbaus mit seinen Baugrenzen und Baulinien zwischen dem historischen Rathaus und der Kleinen Wasserstraße wurde im Quartierblatt „Neuer Markt“ 2016 städtebaulich-funktionell nachgewiesen. Die Dimensionen der Rathausenerweiterung (Grundfläche und Baumasse) wurde in einem anschließenden Hochbauwettbewerb begründet.

Die Baufelder GB 1 und GB 2 sollen durch einen Verbinder miteinander verbunden sein und einen direkten Anschluss an das Treppenhaus am Rathausanbau erhalten.

3.5 Sozialer Wohnungsbau

Die Stadtmitte ist ein Stadtteil mit einer hohen sozialen Segregation. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können im B-Plan Flächen festgesetzt werden, auf denen bauliche Vorhaben vorgesehen sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten: Ein Teil der Wohnungen ist demnach so zu errichten, dass sie den Anforderungen der §§ 10 und 19 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und § 5 WoFG i. V. m. der Richtlinie Wohnungsbau Sozial entsprechen müssen.

Höherwertige Miet- und Eigentumswohnungen für Zielgruppen, die Wert auf Urbanität legen, müssen ebenso berücksichtigt werden wie barrierefreie und preisgünstige Wohnungen, sodass attraktive, lebendige und sozial stabile Wohnquartiere geschaffen werden können, die sowohl in ihrer Bevölkerungsstruktur als auch funktional gemischt sind.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

In einem innerstädtisch hochwertigen Gebiet für Wohn- und Gewerbenutzung, welches sich zudem in einem Denkmalsbereich und einer hoch frequentierten und repräsentativen Zone befindet, sind Einrichtungen zur Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO unpassend. Die mit diesen Anlagen verbundenen baulichen Einrichtungen sind nicht im Sinne einer angestrebten hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Gestaltung. Bei einer hohen städtebaulichen Dichte sind Konflikte mit den

Mitbewohnern im Quartier, gerade in Bezug auf Geruchsimmissionen zu erwarten, weshalb diese Nutzungen ausgeschlossen werden.

Das Quartier befindet sich in einem sensiblen Denkmalbereich mit einer hohen repräsentativen Wirkung. Kleinwindenergieanlagen sowie Antennenmasten schaffen optische Konflikte, die im Gegensatz zu den städtebaulichen und architektonischen Zielen dieses Quartiers stehen und werden daher ausgeschlossen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind ausschließlich auf Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger 20 Grad zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind, damit sie die Dachlandschaft nicht negativ beeinflussen. Dadurch soll verhindert werden, dass u. a. an Steildächern entsprechende Anlagen errichtet werden und damit den sehr sensiblen Denkmalbereich beeinträchtigen.

3.7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage der vorhandenen Straßenverkehrsflächen. Im Bestandskapitel wurden die bestehenden Strukturen bereits aufgezeigt. Das Plangebiet ist typisch für einen zentralen Innenstadtbereich sowohl durch den MIV, den ÖPNV als auch durch den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr geprägt.

Der im Plangeltungsbereich liegende gegenwärtige Parkplatz ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Die Einziehung dieser Fläche ist auf Grundlage von § 9 Abs.2 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung zu beantragen. Die Einziehung ist möglich, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, dessen Inhalt der Volleinziehung einer Straße entspricht und damit die überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohls als festgestellt gelten.

Um die benötigte Anzahl der Stellplätze an anderer Stelle bereit zu stellen, ist die Errichtung einer Tiefgarage unter dem GB 2 vorgesehen.

Es ist nur eine Ein- und Ausfahrt im Baufeld MU 2 vom Vogelsang aus vorgesehen. Eine weitere Ein- und Ausfahrt ist in der Kleinen Wasserstraße für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Lieferfahrzeuge sowie einen ausgewählten Personenkreis der Verwaltung im östlichen Bereich des GB 2 vorgesehen. Die Sicherung der Tiefgaragenzufahrten für die Nachbargrundstücke erfolgt über Baulasten. Das führt zu einer deutlichen Minimierung der Belastungen der Quartiere durch anfallenden Fahrzeugverkehr. Für die Planungen der Tiefgaragen ist die Garagenverordnung M-V (GarVO M-V) zu beachten.

3.7.1 Straßenverkehrsflächen

Entsprechend ihrer Funktion werden die Straßen „Vogelsang“ und die „Kleine Wasserstraße“ mit allen Bestandteilen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

An der Straße Vogelsang und ebenso an der Kleinen Wasserstraße ist jeweils eine Tiefgaragenzufahrt zulässig.

Die Ein- und Ausfahrt am Vogelsang im Baufeld MU 2 soll die Hauptzufahrt zu der Gemeinschaftstiefgarage und der Gemeinschaftsgarage der Baufelder MU 1, MU 2 und GB sein.

Die Zufahrt ist für die Baufelder im MU und im GB durch Baulasten zu sichern.

Die Ein- und Ausfahrt in der Kleinen Wasserstraße im Baufeld GB 2 dient ausschließlich der Zufahrt einer begrenzten Anzahl von Sonderfahrzeugen für die Stadtverwaltung und der Zufahrt für Fahrradfahrer. Die Einfahrt ist so zu dimensionieren, dass bis auf den südlichsten der Bäume der Baumreihe alle übrigen Bäume erhalten bleiben können.

Für die Sicherstellung eines kontrollierten Verkehrsflusses am Vogelsang und in der Kleinen Wasserstraße sowie um die Lärmimmissionen für festgelegte Zonen zu bündeln, sind entsprechende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dies soll dazu beitragen, die bestehende umliegende sowie zukünftige Bebauung bestmöglich vor Lärmbeeinträchtigungen zu schützen und die Anlagen für den ruhenden Verkehr an den bestmöglichen Bereich an die Verkehrsflächen anzuschließen. Des Weiteren gilt es geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Lichtimmissionen sicherzustellen. Die Stellplätze sind vorwiegend unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen, um die geringen Bauflächen optimal für die notwendigen Nutzungen auszunutzen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nördlich des Baufeldes MU 1 soll eine neue Bus-Parktasche für Reisebusse eingeordnet werden.

Am Neuen Markt ist die Haltestelle für 4 Straßenbahnlinien (Linie 1, 4, 5, 6) sowie zwei Nacht-Buslinien auch weiterhin gesichert.

3.7.2 Fußgängerbereiche

Die Verkehrsflächen zwischen den Baufeldern werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich – festgeschrieben. Der Straßenbahnkörper liegt im Fußgängerbereich.

Entlang der anderen außenliegenden Verkehrsflächen sind Fußwege vorhanden, der Vogelsang hat Fahrradstreifen, die Kleine Wasserstraße ist auf 30 km/h begrenzt, Fahrradfahrer fahren dort auf der Straße mit dem fließenden Verkehr.

Höhengleiche Verkehrsfläche Fußgängerbereich/Straßenbahn

Die Nutzung dieses Bereiches ist sowohl für den Fuß-, Rad- und Straßenbahnverkehr gedacht. Fußgänger sollen hauptsächlich die Arkaden nutzen, um von Nord nach Süd und umgekehrt zu gelangen. Eine Querung der Straßenbahngleise soll wie bereits am Neuen Markt entsprechend möglich sein. Des Weiteren ist die Fläche für Rettungsfahrzeuge und die Nachtbuslinie befahrbar, um eine schnellstmögliche Versorgung zu gewährleisten.

3.7.3 Radwege

Innerhalb der höhengleichen Verkehrsfläche die als Fußgängerbereich gestaltet und die für die Straßenbahn und Rettungsfahrzeuge befahrbar ist, soll jeweils parallel zur Straßenbahntrasse ein Radstreifen integriert werden. Somit werden die derzeit bestehenden Radstreifen neu geordnet und können weiterhin die wichtige Rolle als Hauptverbindungsachse zwischen Langer Straße und Steintor-Kreuzung übernehmen. Die Arkade ist deshalb zusätzlich ca. 2,50 m von den Gleisanlagen abgerückt, um das Fahrradfahren neben den Gleisanlagen zu ermöglichen (siehe Querschnitt A-A auf der Planzeichnung Teil A). Dieses ist unbedingt erforderlich, da durch die sich abzeichnende Änderung des Verkehrsverhaltens der Rostocker Bewohner durch stärkere Nutzung des Fahrrads auch die Nord-Süd-Verbindung eine stärkere Bedeutung erlangt.

Auch in direkter Beziehung, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, befindet sich im Norden der LSA-Knotenpunkt Lange Straße/Vogelsang, welcher eine wichtige fußläufige und für Radfahrer geeignete Wegeverbindung zwischen der Nördlichen Altstadt und dem Stadtzentrum sichert. Durch die Neubebauung und Neuordnung der Radwegeverbindung zwischen Nord und Süd ist der östliche Übergang an geeigneter Stelle neu zu installieren. Die notwendige Verbesserung der Radwegebeziehungen sowie die Sicherung der Erreichbarkeit des Neuen Marktes durch Touristen (Busausstieg auf der Nordseite der Langer Straße) erfordert nicht nur auf der Ostseite des Knotenpunktes einen Übergang, sondern

auch auf der Westseite. Damit wird der Knoten kompakter gestaltet werden und für Fußgänger und Radfahrer eine höhere Sicherheit gewährleistet.

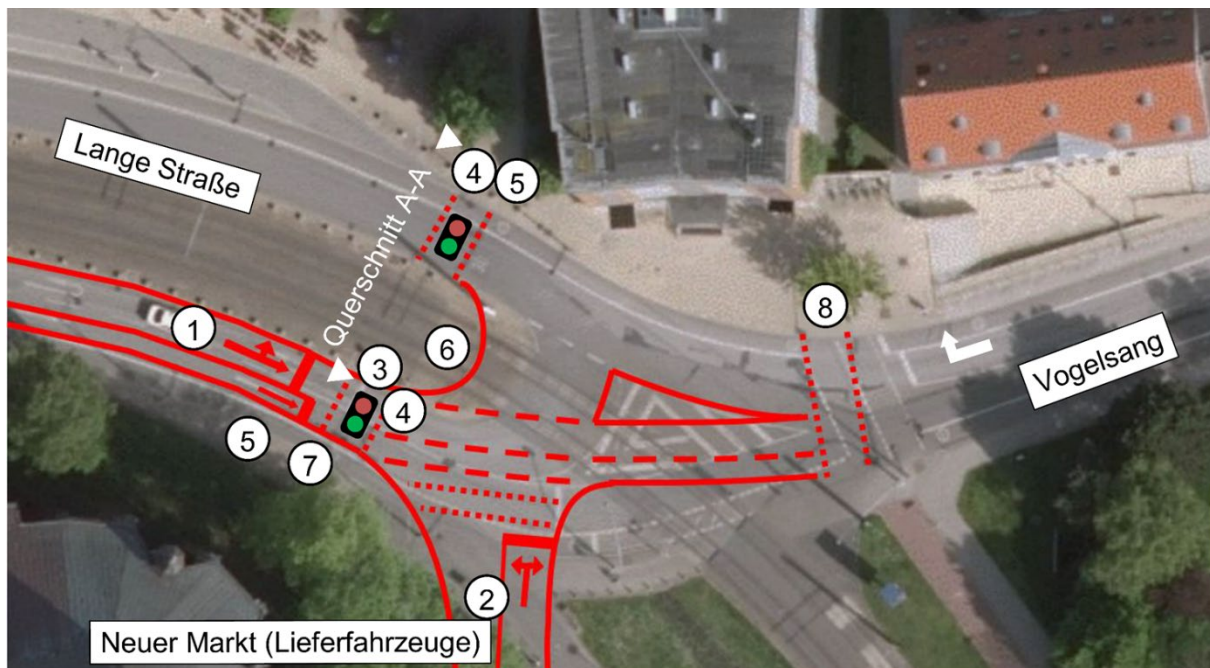


Abbildung 5: Bauliche Prämissen für die geplante Verschiebung der Straßenführung Lange Straße/Vogelsang (BDC Dorsch Consult 2016, GeoBasis-DE/M-V 2016)

Mit der geplanten kompakteren Gestaltung vom Knotenpunkt Lange Straße/Vogelsang (siehe Abbildung 5) ist eine erste Umbaumöglichkeit planerisch untersucht worden. Diese wird im Folgenden beschrieben:

- In der Zufahrt Lange Straße soll die Fahrstreifeneinteilung angepasst werden. Derzeitig befindet sich im Bestand eine Fahrbahn für Wender, eine für Geradeausfahrer und ein Radfahrstreifen. Zukünftig soll ein Mischfahrstreifen für Wender und Geradeausfahrer sowie ein Radfahrstreifen vorgesehen werden.
- Zudem gilt es, den Knotenpunkt um einen neuen Knotenarm zum Neuen Markt für das Ein- und Ausfahren von Lieferfahrzeugen für Belieferungen gewerblicher Einrichtungen am Neuen Markt zu ergänzen. Aus der Langen Straße soll nur rechts in den Neuen Markt abgebogen werden. Linksabbieger vom Vogelsang in den Neuen Markt sind nicht vorgesehen.
- Aus dem ergänzten Knotenarm Neuer Markt können Lieferfahrzeuge links in die Lange Straße und rechts in den Vogelsang einbiegen.
- Aufgrund des langen Räumweges für Fußgänger über die Lange Straße ist südlich der Langen Straße eine Wartefläche auf der Mittelinsel der vorhandenen Gleistrasse von mindestens 2,50 m vorzusehen.
- Die signalisierte Fußgängerquerung über die Lange Straße soll möglichst nicht im Bereich der vorhandenen Verziehung der nördlich liegenden Reisebus-Parktasche angeordnet werden.
- Die Markierung der Haltlinien des Kfz-Verkehrs und der Radfahrer in der Zufahrt Lange Straße muss dann in Richtung Lange Straße West zurückgesetzt werden. Hierfür sind die nach den gültigen Richtlinien einzuhaltenden Mindestabstände zu berücksichtigen.

sichtigen (Abstand Haltlinie Rad-Kfz mindestens 3,00 m, Abstand Haltlinie-Fußgängerfurt: mindestens 1,00 m).

- Als ergänzende Maßnahme für einen kompakteren Knotenpunkt Lange Straße/Vogelsang soll die Mittelinsel in der Langen Straße zusätzlich verkürzt werden. Zusätzlich würde dadurch das Linkseinbiegen aus dem neuen Knotenarm Neuer Markt in die Lange Straße Nord fahrgeometrisch vereinfacht werden.
- Der vorhandene Gehweg in der Langen Straße (Südseite) kann in Folge des kompakter gestalteten Knotenpunktes von ca. 3,50 m auf ca. 4,85 m verbreitert werden. Die Ausrichtung der vorhandenen Fußgängerfurt über den Knotenarm Vogelsang soll zudem rechtwinklig zum Fahrbahnrand verlaufen.

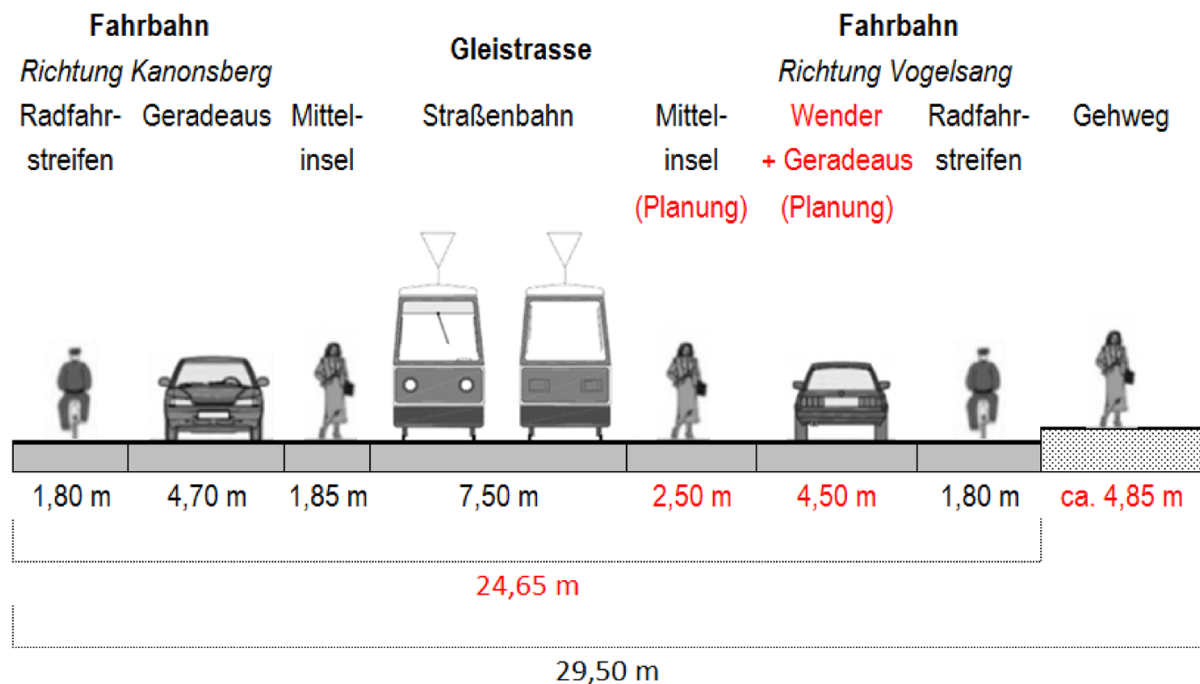


Abbildung 6: Geplanter Straßenquerschnitt am Knotenpunkt Lange Straße/Vogelsang
(BDC Dorsch Consult 2016)

3.7.4 Ruhender Verkehr

Flächen für Stellplätze und Garagen

Durch die vorgesehene Planung entfällt im Plangebiet der gesamte Parkplatz „An der Hege“. Festsetzungen zum ausschließlich Ruhenden Verkehr für den Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ersetzen die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung, Beschluss 2017/BV/2872) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 11.10.2017.

Die Richtzahlen der gültigen Stellplatzsatzung für Fahrradstellplätze sind bindend.

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 gilt als Mindestforderung für PKW-Stellplätze:

- 0,75 Stellplatz pro Wohneinheit
- für alle Nutzungen außer der Wohnnutzung 1 Stellplatz für 120 m² Bruttogeschossfläche.

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass der Individualverkehr im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und auf ein Minimum reduziert wird.

Es werden so die bei 100%igem Nachweis erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzsatzung (ca. 550) um ca. 42 % reduziert, wodurch die Gefährdung der Sicherheit, Leichtigkeit, Ordnung des Verkehrs durch Reduzierung des Zu- und Abgangsverkehrs verringert, die Erhaltung und Fortentwicklung der Typik dieses zentralen Stadtbereiches nicht eingeschränkt und der geringeren Belastung durch Luftschadstoffe im Wohn- und Arbeitsbereich sowie dem Denkmalschutz Rechnung getragen wird.

Die Beschränkung der Stellplätze führt zu kostengünstigerem Bauen, besonders gedacht für die Errichtung der Wohnungen, welche auch sozialverträglich errichtet werden sollen.

Die Abweichungen von den Mindestgrenzen der Stellplatzsatzung werden begründet mit der zentralen Lage des Planungsgebietes und der damit verbundenen hervorragenden Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Darüber hinaus wurden aktuelle Entwicklungen sowohl im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung als auch zur Verkehrsmittelwahl sowie ein verändertes Mobilitätsverhalten und die Privilegierung von alternativen Mobilitätskonzepten berücksichtigt und zugrunde gelegt.

Die Mitarbeiter der Stadtverwaltung werden durch den Bürgerschaftsbeschluss 2018/BV/3885 dahingehend unterstützt, die öffentlichen Verkehrsmittel zu nutzen, dass ein Vertrag der Stadtverwaltung mit der Verkehrsverbund Warnow GmbH (VWV) über eine vergünstigte Nutzung des ÖPNV in Form eines Jobtickets für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie der Eigenbetriebe zum 01.02.2019 abgeschlossen wurde. Die Verwaltung erwartet, dass ca. 30 % der Beschäftigten das Angebot für das Jobticket nutzen werden.

Ziel der Regelungen über die Verpflichtung zur Herstellung einer begrenzten Anzahl von Stellplätzen ist es, den öffentlichen Verkehrsraum im Stadtzentrum vom Ziel- und Suchverkehr zu entlasten.

Berechnung des Stellplatzbedarfs:

Bedingungen:

- Im 1. Vollgeschoss von Baufeld MU 1 ist eine 4,5 m breite Arkade entlang der Westseite festgeschrieben, daher ist hier die Brutto-Grundfläche (BGF) um ca. 184 m² geringer.
- Für die Wohnungen wird eine Durchschnittsgröße von 75 m² angenommen.
- Die Berechnungen der Netto-Raumflächen und Nutzungsflächen basieren auf dem BKI 2016. Grundlage ist durchschnittlicher Standard für Verwaltungsgebäude, Wohn- und Geschäftshäuser und Wohngebäude mit Gewerbe.
- Aufgrund der Lärmschutzproblematik wurden im Baufeld MU 1 nur 40 % der Flächen für Wohnungsbau angerechnet.
- Für alle Baufelder werden ab dem 5. Vollgeschoss eine 70%ige Bebauung angenommen (2 Steildachgeschosse)
- Behindertengerechte Stellplätze werden nicht gesondert ausgewiesen, da die Tiefgaragen mit Fahrstühlen erschlossen sind.
- Die möglichen Stellplätze wurden berechnet auf der Grundlage 12,5 m² je Stellplatz in einer Ebene.

Die Stellplatzermittlung ist mit einer gewissen Unsicherheit verbunden, da die Bedarfsanforderungen, die sich aus der Büronutzung und der Durchschnittsgröße der Wohnungen ergeben, nur grob abgeschätzt werden können.

Annahme A: Reduzierung der Stellplätze entsprechend Stellplatzsatzung

für Wohnungen 50 %; für Gewerbe: 25 %

	Baufeld MU 1	Baufeld MU 2	Baufeld GB 1-2	Gesamt
Notwendige Stellplätze ohne Reduzierung	134	176	241	550
Notwendige Stellplätze reduziert	96	120	181	397
DIFFERENZ	-38	-56	-60	-153

Die Baufeldgröße der Gemeinbedarfsfläche ermöglicht keinen Nachweis der Stellplätze nach Stellplatzsatzung, wenn man von einer verträglichen und nachhaltigen Unterbauung des Baufeldes ausgeht.

Annahme B: Reduzierung der Stellplätze entsprechend B-Plan-Festsetzungen

- 0,75 Stellplatz pro Wohneinheit
- für alle Nutzungen außer der Wohnnutzung 1 Stellplatz für 120 m² Bruttogeschossfläche

	Baufeld MU 1	Baufeld MU 2	Baufeld GB 1-2	Gesamt
Notwendige Stellplätze nach B-Plan	43	80	109	232
Mögliche Stellplätze (1 Untergeschoss)	57	71	130	258
DIFFERENZ	+14	-9	+21	+26

Die Baufeldgrößen MU 1 und MU 2 ermöglichen den gemeinsamen Nachweis der Stellplätze unter den Bedingungen der Bevorzugung der Wohnnutzung und stärkeren Beschränkung der Büro-/Gewerbenutzung, wenn man von einer verträglichen Unterbauung der Baufelder ausgeht und einer gemeinsamen Nutzung. Die noch überzähligen Stellplätze können zur Verbesserung des Eigenbedarfs sowie zur Teil-Kompensation der entfallenden Bestandsparkplätze genutzt werden.

Die Festsetzung der zulässigen Reduzierung der Stellplätze gegenüber der Stellplatzsatzung resultiert aus der Berücksichtigung der hervorragenden Erschließung des Gebietes mit öffentlichem Nahverkehr. Ein möglicher Bedarf zu Spitzenzeiten für alle anderen Nutzungen außer Wohnen kann zusätzlich im Umfeld des Neuen Marktes in mehreren öffentlichen Parkhäusern (u. a. Lange Straße, Große Wasserstraße) abgedeckt werden.

Im GB 2 soll im 1. Vollgeschoss zu großen Teilen eine Gemeinschaftsgarage integriert werden. Der Verlust der Bruttogeschossfläche für die Gemeinbedarfsfläche der Verwaltung soll durch die Integration der Stellplätze nicht nachteilig bewertet werden (siehe Kapitel 3.2.2).

Außerhalb hochbaulicher Anlagen ist die Gemeinschaftstiefgarage mit einer Mindestüberdeckung von 1,0 m zu errichten. So soll gewährleistet werden, dass die Außenanlagen entsprechend hergerichtet werden können und die Fußgängerzone entsprechend gestaltet werden kann.

Kompensation entfallender Bestandsparkplätze

Der Fußgängerbereich "An der Hege" sowie das Baufeld GB 2 werden auf bestehenden Parkplätzen realisiert, welche zum größten Teil Angestellten und Besuchern des Rathauses zur Verfügung stehen. Zielstellung ist daher, eine zumindest teilweise Kompensation in den neu zu schaffenden Tiefgaragen innerhalb des B-Planes zu erreichen sowie die Maßnahmen zu Förderung Kfz-armen Wohnens und Arbeitens weiter zu forcieren.

3.8 Technische Infrastruktur

Aufgrund der zentralen Lage des Standortes sind die Grundvoraussetzungen zur Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur gegeben. Alle erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im öffentlichen Bereich.

3.8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Trinkwasser erfolgt in Abstimmung mit der Nordwasser GmbH aus dem öffentlichen Netz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der Bestand ist ausreichend dimensioniert.

3.8.2 Löschwasser/Brandschutz

Im unmittelbaren Umfeld der Baugebiete befinden sich 5 Hydranten. Das Bebauungsplangebiet ist für Rettungskräfte über die öffentlichen Verkehrsflächen Vogelsang, Kleine Wasserstraße und An der Hege erreichbar. Zudem ist festgesetzt, dass die höhengleiche Verkehrsfläche Fußgängerbereich/Straßenbahn durch Rettungskräfte genutzt werden soll.

Rechtzeitig vor Baubeginn (in der Planungsphase) sind mit dem Amt für Verkehrsanlagen sowie dem Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock die notwendigen Einzelheiten abzustimmen.

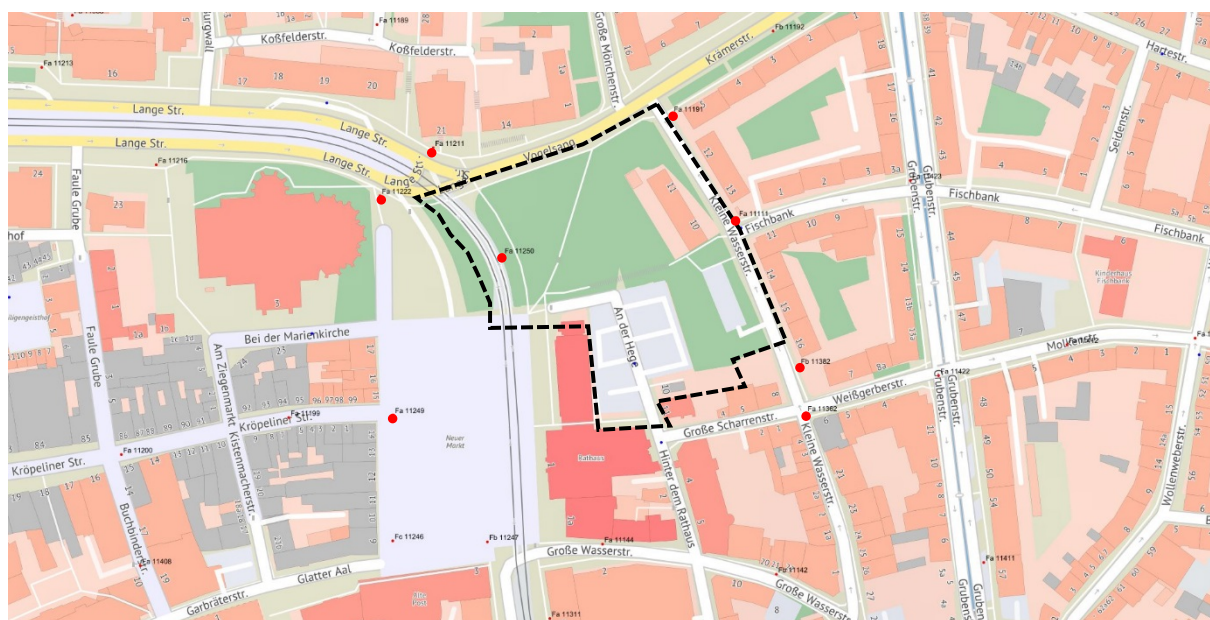


Abbildung 7: Hydranten im direkten Umfeld des Bebauungsplangebiets
(Quelle: Geoport HRO August 2021)

3.8.3 Abwasserableitung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert. Es ist derzeit ein Mischwassersystem vorhanden. Der Eigentümer, die Nordwasser GmbH, plant mittelfristig ein Trennsys-

tem, das im Zuge der Bebauung und der Umgestaltung der öffentlichen Flächen Zug um Zug eingebaut werden soll. Der Anschluss der Baufelder wird dadurch nicht behindert.

Im Rahmen der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird das Trennsystem installiert. Das Regenwasser kann nur bis zu einer bestimmten Menge zeitgleich in das Gesamtnetz eingeleitet werden. Die privaten Bauherren haben im Zuge der Planung Stauraum für das eigene Regenwasser zu schaffen, damit dieses schrittweise in das öffentliche Netz abgegeben werden kann (vgl. textl. Festsetzung 9.3).

3.8.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Rostock aus dem öffentlichen Netz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Durch die Neubebauung ist für die Baufelder MU 1 und MU 2 eine neue Trafostation erforderlich. Der Trafo muss innerhalb der Bauflächen MU 1 oder MU 2 eingeordnet werden. Auf öffentlichen Verkehrsflächen ist der Trafo nicht zulässig.

3.8.5 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sicherzustellen. Dieses erfolgt im Rahmen der Neugestaltung der öffentlichen Flächen.

3.8.6 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt in Abstimmung mit der Stadtwerke Rostock AG aus dem öffentlichen Netz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der Bestand ist ausreichend dimensioniert.

3.8.7 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Vorranggebiet der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Erschließung und Versorgung mit Fernwärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung kann durch die Stadtwerke Rostock AG grundsätzlich sichergestellt werden. Ein Anschluss der Baufelder MU 1 und MU 2 muss über eine neue Leitung von Süden kommend erfolgen. Dieses erfolgt im Rahmen der Neugestaltung der öffentlichen Flächen.

3.8.8 Anlagen der Telekommunikation

Die Anlagen zur Telekommunikation sind ausreichend im Bebauungsplangebiet vorhanden.

3.8.9 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

Die Müllabfuhr erfolgt über das bestehende Entsorgungssystem der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

In jedem Gebäude ist ein Sammelraum für die Müllentsorgung vorzusehen. Die Behälter dürfen nicht im Außenraum stehen.

Für die Transportwege der Abfallentsorgung sind die Vorgaben des Planungsleitfadens zur anforderungsgerechten Gestaltung des Verkehrsraumes für die Abfallsammlung und Straßenreinigung sowie von Behälterstandplätzen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Für Bauherren und Architekten zu beachten.

Da die Abfallbehälter an den jeweiligen Leerungstagen an der nächsten für Müllfahrzeuge erreichbaren Straße bereitgestellt werden müssen, sind geeignete Aufstellplätze hierfür einzuplanen. Gleiches gilt für die Bereitstellung von Sperrmüll.

3.8.10 Öffentliche WC-Anlage

Die öffentliche Toilettenanlage im Bereich des Rathausparkplatzes An der Hege, welche bei einer neuen Bebauung abgerissen werden soll, ist durch eine neue Anlage im Umfeld des Neuen Marktes, im MU oder GB zu ersetzen.

Die neu zu schaffende öffentliche Toilette ist in ihrer Funktion ebenso zu gestalten wie die bisherige WC-Anlage. Diese Anlage ist aufgrund ihrer Lage und Größe von besonderer Bedeutung für die Abfertigung von Reisegruppen und als Dargebot an Wochenenden. Dementsprechend ist die Erreichbarkeit so zu gewährleisten, dass Ortskundige und Fremde diese leicht auffinden können. Die Anlage ist barrierefrei zu gestalten.

3.9 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die als Geh- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche unter den Arkaden im Urbanen Gebiet MU 1B ist zugunsten der Sicherung der Erschließung und Querung für die Allgemeinheit zu belasten. Im MU 1B ist eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m vorzusehen. Das Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis zum Begehen sowie zur Kontrolle, Wartung, Verlegung oder ggf. Erneuerung von Versorgungsanlagen. Bauliche Nutzungen, die dies beeinträchtigen, sind unzulässig.

Die Arkaden sind mit einer lichten Breite von mindestens 4 m anzulegen.

Mit der Sicherung von Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit sowie der Versorgungsträger wird eine Durchwegung sowie eine Wartung und Verlegung von Versorgungsanlagen dauerhaft gewährleistet.

3.10 Grünordnung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, ist kein Grünordnungsplan erforderlich. Durch das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege wurde eine Aufgabenstellung für einen Grünordnerischen Fachbeitrag erarbeitet, der sich im Wesentlichen auf den Baumbestand, die Auswirkungen der Planung auf Bäume und geschützte Arten sowie die bedarfs- und standortgerechte Ausweisung von Grünflächen konzentrieren soll.

3.10.1 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans

Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Es entstehen zwischen der neuen Bebauung städtische Freiräume, die als Fußgängerverbindungen, Aufenthaltsbereiche, Freisitze und Ähnlichem dienen. Grünflächen können in diesen Räumen kleinflächig entstehen. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist aber aufgrund der Größe und der in weiteren Planungsprozessen zu bestimmenden Lage nicht sinnvoll. Das gilt auch für den Nachweis der notwendigen Baumpflanzungen, die nicht im B-Plan verortet werden können. Der Nachweis erfolgt dann im Rahmen der von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu beauftragenden Freiflächenplanung.

Spielplatzfläche

Die für die Wohnnutzung erforderliche Spielplatzfläche für Kinder von 0 bis 6 Jahren ist auf dem Grundstück nachzuweisen. Weitere Freiflächen werden durch die nahe gelegenen Parkanlagen am Rosengarten und den Wallanlagen angeboten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen

Mit der Planung wird insbesondere gesichert, den straßenbegleitenden Baumbestand in der Kleinen Wasserstraße, bestehend aus einer Baumreihe Schwedischer Mehlbeeren, die Lin-

de vor dem Rathausanbau auf dem Neuen Markt und die Eiche auf der Rückseite des Rathaus-Anbaus zu erhalten. Die genannten Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gekennzeichnet, da hier nicht nur ein gesetzlicher Schutz, sondern auch eine hohe städtebauliche Bedeutung vorhanden ist.

Ausgenommen davon ist der südliche letzte Baum der Baumreihe in der Kleinen Wasserstraße – eine Kirschpflaume. Der Baum befindet sich im Zufahrtsradius zur Tiefgarage des geplanten Verwaltungsbaus. Die Lage der Zufahrt ist unter naturschutzrechtlichen Beweggründen genau an der südlichen Ecke des Gebäudes gewählt worden. Somit ist von der Zufahrt nur ein Baum betroffen und nicht mehrere, wenn die Zufahrt an anderer Stelle gewählt worden wäre. Die Zufahrt zum Gebäude ist unbedingt in der Kleinen Wasserstraße erforderlich. An anderer Stelle hat das Gebäude keinen nutzbaren Anschluss an eine öffentliche Straße, zusätzlich kann hier die Höhensituation platzsparend ausgenutzt werden. Ohne die Tiefgaragenzufahrt ist das Gebäude nicht funktionsfähig, da im Bebauungsplan offene Stellplätze unzulässig sind und in zumutbarer Entfernung keine Stellplätze nachgewiesen werden können.

In den Verkehrsflächen werden Baumpflanzungen standörtlich nicht festgesetzt.

Für die Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Verwendung von 4-mal verpflanzten Hochstämmen aus extra breitem Stand mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm festgesetzt. Diese und die weiteren Forderungen entsprechen dem Merkblatt für Baumpflanzungen des ASNL (ASNL2017). Die Baumscheiben müssen eine Mindestfläche von 12 m² bei einer Mindestbreite von 2,5 m aufweisen und dauerhaft wasser- und luftdurchlässig bleiben. Für die Bäume ist eine Baumgrube von mindestens 15 m³ mit durchwurzelungsfähigem Bodenmaterial zu schaffen. Diese Maßnahmen dienen dazu, den Bäumen langfristig gute Standortbedingungen zu sichern. Außerdem sollen hohe Pflegekosten durch Baumschäden oder Schwächungen vermieden werden.

Als ausgleichende Maßnahme wird die Begrünung von Dachflächen mit einer Dachneigung unter 20 Grad festgesetzt, die zur stadtklimatischen Entlastung beitragen soll. Eine nachhaltige Versorgung der Gebäude soll mit eigenen Anlagen für solare Strahlungsenergie auf dem Dach befördert werden. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Für die Innenhöfe der Baufelder MU 1 und MU 2 hat eine Begrünung des jeweiligen Tiefgaragendaches mittels Dachbegrünung (intensive Begrünung; 100 %) zu erfolgen.

3.10.2 Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 11.M.200 „Am Rathaus/Am Schilde“ war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfüllt werden können und ob im Falle der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 67 BNatSchG unter Beachtung der Ausnahmetatbestände des § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Datengrundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse Felduntersuchungen im Zeitraum von Mai bis August 2017 durchgeführt.

Artengruppe Brutvögel

Es wurden 2 Arten als Brutvögel ermittelt, die in der Vorwarnliste der Roten Liste M-V oder BRD geführt werden.

Das Vorhaben betrifft Lebensräume in Form von Nahrungs- und Bruthabitaten von heimischen Brutvögeln. Durch den Wegfall der Grünflächen kommt es vor allem für die lokale Brutvogelpopulation zu einem Verlust von intensiv genutzten Lebensräumen. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann somit nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der lokalen Brutvogelpopulation erfolgt die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V1 – V3 sowie die Kompensationsmaßnahme K1.

V1: Die Baufeldfreimachung in Form von Gehölzrücknahme sowie der Baubeginn (bei kontinuierlicher Bauaktivität) haben im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen, um Störungen während der Hauptaktivitätsperiode der Tiere (insbesondere Brutvögel) möglichst gering zu halten

V2: Kontrolle der von der Gehölzrücknahme betroffenen Bäume auf das Vorhandensein von Höhlen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse geeignet sind. Die Kontrolle hat im Vorfeld der Gehölzrücknahme zur Baufeldfreimachung im unbelaubten Zustand der Bäume durch sachkundige Personen zu erfolgen.

V3: Im Falle der Funde von Baumhöhlen im Rahmen von V2 müssen diese im räumlich nahen Zusammenhang durch geeignete Nisthilfen für Höhlenbrüter oder Fledermäuse ersetzt werden.

K1: Integration von heimischen Bäumen und Sträuchern sowie Rasenflächen bei der Außenflächengestaltung der Gebäude.

Artengruppe Fledermäuse

Während der Begehungen zur Wochenstubensuche und zur Erfassung von Leitstrukturen (Flugstraßen) und Jagdhabitaten konnten keine Nachweise oder Hinweise auf Wochenstuben erbracht werden.

Es konnten Nachweise für 5 der insgesamt 17 in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Fledermausarten im Gebiet erbracht werden.

Die Jagdhabitate im Gebiet des Bebauungsplans befinden sich auf der nördlichen Grünfläche, auf den von Gehölzen umgebenden Parkplatzflächen und entlang der Baumreihe vor dem Wohnhaus in der Kleinen Wasserstraße. Flugstraßen verlaufen entlang der nördlichen und östlichen Untersuchungsgebietsgrenze sowie entlang der südlichen Grenzen. Die Breitflügelfledermaus nutzt auch den Parkplatz an der Kleinen Wasserstraße als Flugstraße. Die Flugstraße hinter dem Rathaus führt weiter über den dort gelegenen Parkplatz.

Das Vorhaben betrifft Lebensräume in Form von Jagdhabitaten von streng geschützten Säugetieren (Fledermäuse). Durch den Wegfall der Grünfläche kommt es vor allem für die lokale Zwergfledermauspopulation zu einem Verlust von regelmäßig und intensiv genutzten Teiljagdhabitaten. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann somit nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der lokalen Zwergfledermauspopulation erfolgt die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V2 und V3 sowie die Kompensationsmaßnahme K1.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

- V1: Die Baufeldfreimachung in Form von Gehölzrücknahme sowie der Baubeginn (bei kontinuierlicher Bauaktivität) haben im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen, um Störungen während der Hauptaktivitätsperiode der Tiere (insbesondere Brutvögel) möglichst gering zu halten.

- V2: Kontrolle der von der Gehölzrücknahme betroffenen Bäume auf das Vorhandensein von Höhlen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse geeignet sind. Die Kontrolle hat im Vorfeld der Gehölzrücknahme zur Baufeldfreimachung im unbelaubten Zustand der Bäume durch sachkundige Personen zu erfolgen.
- V3: Im Falle der Funde von Baumhöhlen im Rahmen von V2 müssen diese im räumlich nahen Zusammenhang durch geeignete Nisthilfen für Höhlenbrüter oder Fledermäuse ersetzt werden.

Maßnahmen zur Kompensation (artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen)

Folgende zielgerichtete Gestaltungsmaßnahmen, die die ursprünglichen Habitatsigenschaften des Vorhabensgebiets für die lokale Population der Zwergfledermäuse und Brutvögel erhalten bzw. zum Ende der Baumaßnahme kompensiert, sollten durchgeführt werden.

- K1: Festsetzung von extensiv begrünten Dächern auf allen Dachteilen ohne Dachneigung im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Flächen für technische Anlagen

Empfohlene Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen

Zum Schutz von Insekten und in der Folge auch von Fledermäusen sollen für die öffentliche Straßen- und Wegebeleuchtung nur Leuchten und Leuchtmittel verwendet werden, die keine Insekten anziehen. Dazu darf das abgestrahlte Licht nur geringe Blau- und Weißlichtanteile aufweisen.

Am besten eignen sich Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV), -Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen. Insgesamt sollte die Beleuchtung der Außenflächen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Der Einbau dieser Lampen wird auch für die Beleuchtung privater Gebäude und Freiflächen empfohlen.

3.11 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der B-Plan beruht auf den Vorgaben der Quartiersplanung „Neuer Markt“ (Dezember 2016). Entsprechend wurden Verkehrswege, Gebäudeanordnung und Nutzung (Baufelder MU 1 und MU 2 Wohn- und Geschäftsgebäude; Baufelder GB 1, GB 2 Verwaltungsstandort) übernommen. Die Quartierplanung sieht ein maximales Heranrücken der Bebauung an die Lärmquellen und keine innere Erschließung vor. Die verhältnismäßig geschlossene Gebäudeanordnung minimiert den Schalleintrag in das Plangebiet und ermöglicht somit die Schaffung ruhiger Innenbereiche.

3.11.1 Beurteilung der Ausgangssituation

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes wurde die schalltechnische Untersuchung durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft vom 18. April 2018 erarbeitet. In dem Gutachten werden die Verkehrslärmbelastungen - immissionsrelevant sind Straße und Schiene - und gewerbliche sowie Freizeit-Geräuscheinwirkungen untersucht. Es werden Aussagen zu den Einwirkungen auf das B-Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen getroffen.

Betrachtet wurden 2 Varianten, ohne und mit Berücksichtigung eines Baukörpers in Baufeld 1 (Marktnordseite), welcher einerseits eine teilweise abschirmende Wirkung hat, andererseits auch zu Erhöhungen der Beurteilungspegel durch Mehrfachreflexion führen kann. Für die Festsetzungen im B-Plan wird der jeweils ungünstigere Fall zugrunde gelegt.

Aufgrund der hohen Lärmbelastung erfordert die Planung ein schlüssiges Lärmschutzkonzept mit einer entsprechenden Anordnung unterschiedlich lärmsensibler Nutzungen und einer möglichst geschlossenen und lärmrobusten Bebauungsstruktur und Architektur.

Verkehrslärm im Plangebiet

Auf das Gebiet wirken maßgeblich der Straßenbahnverkehr Lange Straße-Neuer Markt, sowie der Straßenverkehrslärm ausgehend von der Straße Vogelsang ein. Insbesondere das Quietschen der Straßenbahn in dem engen Kurvenradius hat eine erheblich belästigende Wirkung.

Zur Bewertung werden sowohl für die Urbanen Gebiete als auch für die Gemeinbedarfsflächen die Orientierungswerte (ORW) für Mischgebiete nach der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts herangezogen.

Der westliche Teil des Baufeldes MU 1 ist Verkehrslärmpegeln von bis zu 75 dB(A) tags und 69 dB(A) nachts ausgesetzt. Die Werte liegen 5 bzw. 9 dB(A) oberhalb der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle für Wohnnutzungen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Diese Einwirkungen sind der Abwägung nicht zugänglich und bedürfen zwingend der planerischen Konfliktbewältigung. Dadurch wird für die Planung ein besonderes Abwägungserfordernis generiert. Schutzbedürftige Nutzungen sind nur ausnahmsweise in besonderen städtebaulichen Einzelfällen möglich, und es sind zwingend Planungsalternativen zu prüfen.

Gewerbelärm

Auf das Gebiet wirkt nach TA Lärm zu bewertender Anlagenlärm ein. Bestimmend sind dabei die Freisitzflächen der Restaurants auf dem Neuen Markt, der Marktplatzbetrieb im Tagzeitraum, die ausschließlich tagsüber gewerbliche Nutzung der Tiefgarage im Baufeld MU 2 sowie der Wirtschaftsverkehr mit An- und Abfahrten am geplanten Reisebusstandort.

Zur Bewertung wurden die Richtwerte der TA Lärm, für die Urbanen Gebiete 63/ 45 dB(A) tags/nachts und für die Gemeinbedarfsflächen 60/ 45 dB(A) tags/ nachts herangezogen.

Im Tagzeitraum werden die Richtwerte überwiegend eingehalten. Lediglich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt (Baufeld MU 2, Fassade Nord, rot markierter Bereich, siehe nachfolgende Abbildung ergeben sich Überschreitungen im 1. und 2. Vollgeschoss.



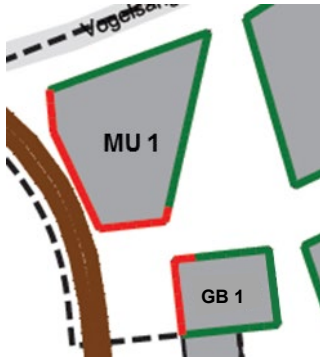
Freizeitlärm

Auf das Plangebiet wirkt nach Freizeitlärmrichtlinie zu bewertender Marktplatzbetrieb mit Veranstaltungen, städtischen Festen und Märkten (z. B. Weihnachtsmarkt) ausschließlich im Tagzeitraum ein.

Zur Bewertung wurden die Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie MV für Mischgebiete, 60/55/45 dB(A) tags/Ruhezeit/nachts, herangezogen.

Im Tagzeitraum außerhalb der Ruhezeiten wird der Richtwert überwiegend eingehalten. Lediglich im südwestlichen Bereich von Baufeld MU 1B sowie an der Westfassade von Baufeld GB 1 ergeben sich Richtwertüberschreitungen.

Innerhalb der abendlichen Ruhezeit gelten aufgrund erhöhter Empfindlichkeiten um 5 dB(A) verminderte Richtwerte, sodass an der West- und Südfassade von Baufeld MU 1B sowie an der Westfassade von Baufeld GB 1 der Richtwert in allen Geschossen überschritten wird (siehe rote Markierung in der nachfolgenden Abbildung).



Lichtimmissionen

Für beide Tiefgaragenzufahrten ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine schädlichen Lichtimmissionen auftreten.

3.11.2 Alternativenprüfung zu möglichen Schallschutzmaßnahmen

Vor dem Hintergrund der lärmsensiblen Anordnung von Nutzungen wurde geprüft, ob das Baufeld GB 2 als Urbanes Gebiet und das Baufeld MU 1 als Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden kann. Mit dieser Gebietsgliederung würde der Konflikt für das Baufeld MU 1 gelöst werden können. Dieses wurde aus funktioneller Sicht verneint. Die Voruntersuchungen im städtebaulichen Wettbewerb für den Planungsbereich Marktnordseite bis zur Kleinen Wasserstraße haben die funktionellen Abhängigkeiten zwischen dem Bestand der Stadtverwaltung und einem Erweiterungsbau in der notwendigen Größe herausgearbeitet. Der erforderliche Bedarf der Stadtverwaltung ist im Baufeld MU 1 nicht vollständig nachweisbar, somit sind mehrere Gebäude erforderlich, was dem Ziel der funktionellen Zusammenführung der Stadtverwaltung sowie einem sparsamen Umgang mit städtischen Finanzmitteln widerspricht.

Als einzige mögliche Lärminderungsmaßnahme im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans kommt eine schallabsorbierende bzw. schallstreuende Fassadengestaltung im Plangebiet in Betracht. Aufgrund des vergleichsweise geringen Minderungspotentials, der starken gestalterischen Einschränkungen sowie dem Kosten-Nutzen-Aufwand für eine vergleichsweise kleine betroffene Fläche wurde die Maßnahme für die Festsetzungsempfehlungen nicht berücksichtigt. Es wird jedoch empfohlen, wenn möglich, die Fassaden möglichst stark zu gliedern und zu strukturieren und auch absorbierend auszuführen, um die Streu- und Absorptionsverluste zu maximieren.

3.11.3 Begründung der Festsetzungen zum Schallschutz

Im Tagzeitbereich werden die Richtwerte für Urbane Gebiete von 63 dB(A) überwiegend eingehalten. Lediglich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt ergeben sich Überschreitungen im 1. und 2. Vollgeschoss. Im Nachtzeitbereich ergeben sich durch den Betrieb von Freizeitflächen nach 22 Uhr teilweise leichte Überschreitungen des nächtlichen Richtwerts von 45 dB(A) an den Fassaden im südwestlichen Bereich vom MU 1.

Zur Vermeidung möglicher Konflikte ist für die Bereiche mit Richtwertüberschreitungen eine entsprechende textliche Festsetzung zum Schutz von Aufenthaltsräumen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im zeichnerischen Teil A dargestellten Lärmpegelbereiche wurden für die freie Schallausbreitung ermittelt. Das Schallgutachten zum B-Plan enthält fassadengenaue Lärmpegelbereiche, die für den bebauten Endzustand unter Berücksichtigung von Gebäudeabschirmungen ermittelt wurden. Da nunmehr nicht von einer gleichzeitigen Errichtung der Baukörper in den Baufeldern MU1-2 sowie GB1-2 ausgegangen werden kann, müssen die Festsetzungen für das unbebaute Plangebiet aufgestellt werden.

Im Ergebnis resultieren daraus für die einzelnen Baufelder strengere Anforderungen. Von diesen kann unter Berücksichtigung von entstandener abschirmender Bebauung im Nachhinein im Bauantragsverfahren abgewichen werden.

Ausschluss der dauerhaften Wohnnutzung in stark belasteten und schwer abzuschirmenden Teilbereichen

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist Wohnen im Baufeld MU 1B generell nicht zulässig, da in der Gesamtlärbetrachtung an der Westfassade von MU 1B der Schwellenwert (70 dB(A) tags/60 dB(A) nachts) im Tageszeitbereich teilweise und im Nachtzeitbereich flächendeckend überschritten wird.

Um den Konflikt im Baufeld MU 1 und MU 2 zu lösen, sind entlang Vogelsang die unteren zwei Geschosse gewerblichen Nutzungen vorbehalten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist es erforderlich, im Baufeld MU 1A sowie MU 2 (lärmzugewandte Seite, Vogelsang) ab dem 3. Vollgeschoss Wohnungsgrundrisse so auszubilden, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Fassade angeordnet werden. Sofern nicht alle Wohn- und Übernachtungsräume den lärmabgewandten, ruhigen Fassaden zugeordnet werden können, sind Übernachtungsräume im Bereich einer lärmabgewandten Fassade anzuordnen.

An der nördlichen Seite des Baufeldes MU 1 werden Beurteilungspegel von max. 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht und damit die ORW um bis zu 10 dB(A) tags und nachts überschritten. Außerdem werden die ORW an der nördlichen Grenze des Baufeldes MU 2 um 5 dB(A) tags und nachts sowie an der nördlichen und westlichen Grenze des Baufeldes GB 3 um 7 dB(A) tags überschritten.

Die Konflikte im nördlichen Teil des Baufeldes MU 1 sowie in den Baufeldern MU 2 und GB 1 können mit passiven Schallschutzmaßnahmen sachgerecht bewältigt werden.

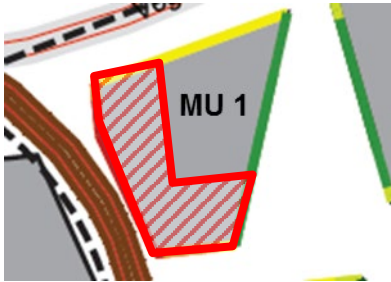
Im Innenbereich des Plangebiets sowie entlang der Kleinen Wasserstraße ergeben sich in der Tages- und Nachtzeit überwiegend Beurteilungspegel unterhalb der Orientierungswerte für Mischgebiete, sodass in diesen Bereichen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Im Nachtzeitraum ergeben sich durch den Betrieb der Freisitzflächen nach 22 Uhr teilweise leichte Überschreitungen des Richtwertes an den Fassaden im südwestlichen Bereich von Baufeld MU 1B, in dem bereits aufgrund der sehr hohen Verkehrslärmeinwirkungen eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Die Nutzungen an der westlichen und südlichen Baufeldgrenze des Baufeldes MU 1B und an der nördlichen und westlichen Baufeldgrenze des Baufeldes GB 1 sind durch geeignete Maßnahmen zum Schutz vorhandener Arbeitsplätze zu planen.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen durch nachfolgende Festsetzungen Berücksichtigung finden:

- Ausschluss von Wohnnutzung im Baufeld MU 1B (siehe rote Markierung in der nachfolgenden Abbildung):



- Ausschluss von Wohnnutzung im 1. Und 2. Vollgeschoss im MU 1A und MU 2 entlang Vogelsang

Regelungen zur Grundrissgestaltung

Entlang Straße Vogelsang

- sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Fassade zu planen,
- sind Wohn- und Übernachtungsräume nicht alle auf den lärmabgewandten, ruhigen Fassaden zuzuordnen, sind Übernachtungsräume im Bereich einer lärmabgewandten Fassade anzuordnen

An den mit LPB V und höher gekennzeichneten Fassaden

- ist eine Anordnung von Übernachtungsräumen unzulässig.

Aufenthaltsräume von Einraumwohnungen sind wie Übernachtungsräume zu behandeln.

Festsetzungen zur besonderen baukonstruktiven Maßnahmen

- Übernachtungsräume an den mit LPB III gekennzeichneten Fassaden sind mit fensterunabhängigen aktiven schallgedämmten Raumbelüftungen vorzusehen.
- Werden Übernachtungsräume ausnahmsweise an den mit LPB IV gekennzeichneten Fassaden angeordnet, sind diese mit verglasten, belüfteten Vorbauten unter Wahrung einer ausreichenden Frischluftzufuhr zu versehen.
- An den mit LPB IV und höher gekennzeichneten Fassaden sind sonstige Aufenthaltsräume von Wohnungen einschließlich Wohnküchen mit einer Grundfläche größer als 12 m² mit fensterunabhängigen aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.
- In Bereichen, in denen eine entsprechende Grundrissausrichtung nicht möglich ist, sollten Maßnahmen gleicher Wirkung zum Einsatz kommen, die gewährleisten, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird, z. B. besondere Fensterkonstruktionen ggfs. kombiniert mit Wintergärten/verglasten Loggien.
- Im Baufeld MU 1B sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster von Büroräumen entlang der westlichen und südlichen Baulinie als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Frischluftzufuhr auszuführen. Alternativ können, geschlossene, nicht offenbare Laubengänge oder Loggien bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung wie z.B. Vorhangfassaden vorgesehen werden.
- Büroräume an den mit LPB IV und höher gekennzeichneten Fassaden sind mit verglasten, belüfteten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Laubengänge) von Wohnungen bzw. mit Maßnahmen vergleichbarer Wirkung oder fensterunabhängigen aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.
- Zum Schutz vor Anlagenlärm gemäß TA Lärm ist die Tiefgarage an den östlichen Fassaden im Baufeld MU2 und im Baufeld GB1 geschlossen zu gestalten. Die geschlossenen Außenfassaden der Tiefgarage sind mit einem resultierenden Schalldämmmaß von > 25 dB zu realisieren.

Regelungen zur Fassadenschalldämmung

Um in allen Räumen bei geschlossenem Fenster einen hinreichenden Schallschutz zu gewährleisten, werden Anforderungen an die Dämmeigenschaften der Außenbauteile getroffen. Das zu erreichende Schalldämmmaß ist in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich, in dem die jeweilige Nutzungsart geplant ist, festgelegt. Da die genaue Ausgestaltung der zukünftigen Bebauung nicht feststeht, erfolgt die Festsetzung der Lärmpegelbereiche zunächst ohne Berücksichtigung der Baustruktur. Die Schallpegelbereiche sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

In allen Baugebieten sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109:1989-11 innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8 erfüllt werden.

Tabelle 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumarten	
		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	
I	bis 55	35	---
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	40	30
IV	66 bis 70	45	35
V	71 bis 75	50	40
VI	76 bis 80	²⁾	45
VII	>80	²⁾	50

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.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet.

Regelungen zum Schutz der Außenwohnbereiche

Entlang den Fassaden mit Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) tags sollen die Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) verglast werden, um diese angemessen nutzen zu können.

An den mit LPB IV und höher gekennzeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich auf

einer lärmabgewandten Seite haben, nur als verglaste Vorbauten, verglaste Loggien oder Wintergärten zulässig. Dies soll wenigstens einen ruhigen Außenbereich gewährleisten.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen an mit LPB IV gekennzeichneten Fassaden ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau, verglaste Loggia oder Wintergarten zu errichten. Dies dient ebenfalls der Ausbildung eines ruhigen Bereiches.

Um eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten kann von den Forderungen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der Bebauung oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen vermindert.

Der schalltechnische 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.

3.11.4 Auswirkungen des vorhabeninduzierten Verkehrs auf die Bestandsbebauung

Für die Beurteilung der planinduzierten Verkehrslärmzunahme im Umfeld des Plangebiets ist die Situation mit Berücksichtigung von Baufeld 1 (Marktnordseite) maßgeblich, da durch die potentielle Bebauung im Baufeld 1 (Marktnordseite) an den bestehenden Gebäuden zusätzliche Reflexionen auftreten. Auf eine Beurteilung der Situation ohne Baufeld 1 (Marktnordseite) kann somit verzichtet werden.

Entlang der Krämerstraße werden im Nullfall die ORW der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die planbedingten Pegelzunahmen liegen bei bis zu 1,9 dB(A). Die Immissionsorte an der Krämerstraße liegen sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung des Planvorhabens im Lärmpegelbereich III.

Im Bereich der Großen Mönchenstraße 1 ergeben sich im Bestand Überschreitungen der ORW der DIN 18005 um bis zu 8 bzw. 11 dB(A) tags bzw. nachts. Durch zusätzliche Reflexionen an den Fassaden der geplanten Bebauung werden Pegelzunahmen von bis zu 2,0 bzw. 1,3 dB(A) tags bzw. nachts berechnet. Die Immissionsorte an der Großen Mönchenstraße 1 liegen sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung des Planvorhabens im Lärmpegelbereich IV.

Im Bereich der Lange Straße 21 werden tags und nachts im Nullfall Beurteilungspegel von bis zu 68,7 dB(A) tags und 61,7 dB(A) nachts hervorgerufen. Der ORW für Kerngebiete wird um 9 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts überschritten. Durch das planinduzierte Verkehrsaufkommen werden die Pegel um 0,2 bis 0,5 dB(A) erhöht. Die Immissionsorte an der Langen Straße 21 liegen sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung des Planvorhabens im Lärmpegelbereich V.

Die durch die Planung beeinflusste Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kernzentrum der Stadt Rostock mit seiner hohen wirtschaftlichen, touristischen und kulturellen Bedeutung. Außerdem verläuft angrenzend einer der Hauptverkehrswege zur Erschließung des Kernzentrums mit einem DTV von 8.500 Kfz und fünf Straßenbahnlinien. In Verbindung mit der sehr hohen Vorbelastung von maximal 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts ist im Bestand vom Schutzanspruch eines Misch-/Kerngebietes auszugehen. Entsprechend sind für die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle die Werte von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts anzunehmen. Bereits im Nullfall wird der nachtbezogene Wert geringfügig unterschritten. Im Planfall wird dieser nicht überschritten.

Um die planbedingt geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel an den Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu minimieren, wurden Maßnahmen zur Lärminderung untersucht.

Die zulässige Geschwindigkeit ist bereits auf 30 km/h begrenzt, eine weitere Beschränkung hat keine rechnerische Wirkung. Lärmschutzwände zum adäquaten Schutz aller Geschosse sind nicht realisierbar. Durch eine schallabsorbierende bzw. schallstreuende Fassadengestaltung im Baufeld MU 1 des Plangebietes kann die Erhöhung des Beurteilungspegels nachts um max. 0,2 dB(A) minimiert werden. Die Sperrung der Verkehrswege in der Nachtzeit ist als unverhältnismäßig zu bewerten.

Wird unterstellt, dass der passive Schallschutz an den bestehenden Wohngebäuden ausreichend gegen die bereits vorhandenen Überschreitungen der ORW dimensioniert ist, kann davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Erhöhungen der Beurteilungspegel zu keinen erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz führen.

3.12 Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird die Möglichkeit eingeräumt, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausschließlich auf den Dachflächen von Gebäuden, auch in Kombination mit extensiver Dachbegrünung, zulässig sind.

Um die Begrünungsfläche nicht unnötig einzuschränken, können Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgeständert in eine Dachbegrünung integriert werden.

Eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen und (aufgeständerter) Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ergänzen sich gegenseitig positiv. Zum einen führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekiesten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Solarmodule und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute, zum anderen entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

In Vorbereitung für die Umsetzung des Gebäudekomplexes auf den Gemeinbedarfsflächen wurde bereits ein erstes Energiekonzept erstellt, um alle aktuellen Vorgaben an die Energieeffizienz zu erfüllen und durch zukunftsweisende Technologien einen langfristigen Beitrag gegen die Klimaerwärmung darzustellen. Ziel ist es, einen nachhaltigen Beitrag für den ökologischen Fußabdruck sicherzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Fernwärmesatzung).

Neben dem ersten Konzept für die Gemeinbedarfsflächen wird vor Satzungsbeschluss ein Energiekonzept für das gesamte B-Plangebiet erarbeitet.

3.13 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente vorgegeben, die für das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

Die Vorgaben sind gleichfalls Bestandteil der Aufgabenstellung für die Wettbewerbe für die einzelnen Baufelder MU 1 und MU 2.

Dachhöhen und -formen

Die Dächer aller Gebäude sollen in der Regel als geneigte Dächer zur Straßenseite ausgebildet werden. Dies dient der Herabsetzung der wahrnehmbaren Höhe der Gebäude auf 4 Vollgeschosse bei Ausnutzung einer Nutzhöhe von 6 Geschossen. Um eine der historischen Maßstäblichkeit angelehnte Varianz in der Dachlandschaft zu erzeugen, werden für die Trauf- und Gebäudehöhen keine absoluten Maße festgesetzt, sondern eine gewünschte Variabilität bezogen auf die Geländeentwicklung auf jeder Quartierseite. Hier wird auf die Tabellen im Punkt 3.2.3 Bezug genommen.

Die Giebel- oder Traufständigkeit der Gebäude richtet sich nach der Funktion des öffentlichen Raums, den die Gebäude begrenzen.

Für die Dachformen und -höhen gelten folgende Regeln:

- Bei einem 5- oder 6-geschossigen Gebäude ab dem 5. Vollgeschoss geneigtes Dach ohne Änderung des Winkels zwingend.
- Bei einem geplanten 4-geschossigen Gebäude ist die Traufkante ab dem 4 Vollgeschoss auszubilden.
- Bei Neigung des Gebäudedaches zwischen 50 und 70 Grad zwingend.

Abtreppung/Topografie

Diese topografische Besonderheit im Planungsgebiet soll analog des historischen Prinzips der Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf durch eine Abtreppung der „Häuser“ ablesbar gemacht werden. Ein treppenartiger Verlauf mindestens der Traufkanten über mehrere „Häuser“ wird entlang der östlichen und westlichen Straßenseite des Fußgängerbereiches A und an der nördlichen und südlichen Seite der Fußgängerbereich B gefordert. Dies dient der Unterstützung der maßstäblichen Einfügung in den Kontext und der Prägung des Stadtraums. Der Mindestunterschied der benachbarten Trauf- oder Firsthöhen richtet sich nach dem topografischen Gefälle (mindestens 0,50 m).

Fassadengliederung

Die Einteilung einer durchgehenden Gebäudefront in „Häuser“ (Fassadenabschnitte) ist zwingend. Die Breite der Fassadenabschnitte soll für die Baufelder MU 1 und MU 2 zwischen 7,50 - 16,50 m liegen, unterschiedliche Breiten nebeneinander sind erwünscht.

Die Breite der Fassadenabschnitte wird für die Baufelder GB 1 und GB 2 nicht vorgegeben, mindestens 3 Abschnitte je Gebäudeseite für das Baufeld GB 1 sind erwünscht.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, derzeit baulich ungenutzte Flächen einer Nutzung für den Wohnungs- und Gewerbebau sowie öffentlicher Verwaltung zuzuführen. Die stadtgestalterischen wie denkmalschutzrechtlichen Belange waren Grundlage der städtebaulichen Ausformung der Baufelder. Da es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt, sind eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen ihnen werden keine Konflikte gesehen.

Mit dem Bebauungsplan werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neugestaltung der Verkehrsführung im vorliegenden Bereich geschaffen.

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche in %
Baufeld MU 1A (GRZ 1,0)	717,40	
Baufeld MU 1B (GRZ 1,0)	673,99	
Baufeld MU 2 (GRZ 0,8)	1.589,72	
Urbanes Gebiet Gesamt	2.981,11	20,04
Baufeld GB 1 (GRZ 1,0)	520,79	
(exkl. Verbinder)	(56,06)	
(exkl. Kellergeschoss)	(225,32)	
Baufeld GB 2 (GRZ 1,0)	2940,13	
Flächen für den Gemeinbedarf Gesamt	3.610	23,26
Straßenverkehrsflächen	3.324,03	22,34
Fußgängerbereich / Straßenbahn	919,65	
Fußgängerbereich	4.191,57	
Fußgängerbereich Gesamt	5.111,22	34,36
Gesamtfläche des Plangebiets	14.877,28	100

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die überwiegenden Flächen des Bebauungsplangebiets befinden sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Mit den wenigen privaten Eigentümern steht die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hinsichtlich des Erwerbs der Flächen in Verhandlungen und erwartet für das Jahr 2021 einen Verkaufsabschluss.

Es kann davon ausgegangen werden, dass alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Bürgerschaftsbeschluss im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind.

6.2 Kosten und Finanzierung

Die bei Aufstellung und in Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden aus Städtebaufördermitteln finanziert.

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

Kostenschätzung öffentliche Flächen einschließlich Pflanzung der festgeschriebenen Bäume:

Hanse- und Universitätsstadt Rostock – B-Plan Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde"
Begründung zum Entwurf

Maßnahme	Einheitspreis	Fläche	Gesamtkosten	Kostenträger
Vogelsang Schnitte B-B und C-C	200,00 €/m²	1.530 m²	306.000 €	Städtebauförderung anteilig HRO
Kleine Wasserstra- ße Schnitt D-D	200,00 €/m²	1.850 m²	370.000 €	Hanse- und Universi- tätsstadt Rostock
Fußgängerbereich	250,00 €/m²	2.040 m²	510.000 €	Städtebauförderung anteilig HRO
	200,00 €/m²	3.130 m²	626.000 €	
Baumpflanzungen	600,00 €/Stk.	17 Stk.	10.200,00 €	Städtebauförderung anteilig HRO
	1.000,00 €/Stk.	3 Stk.	3.000,00 €	
Fertigstellungspflege		17 Stk.	1.110,00 €	
Kosten Gesamt		gerundet	1.826.300 €	

Die Kosten der Entwicklungspflege für die Baumpflanzungen für 3 Jahre von ca. 3330,00 € und die anschließende Unterhaltungspflege von jährlich ca. 750,00 € für die Bäume sind im Haushalt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu berücksichtigen.

Die festgesetzten Spielstationen werden im Rahmen der Freiflächenplanung finanziert durch Städtebaufördermittel.

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind

- die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 7. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 5. April 2017, bekannt gemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Spielplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 27. November 2001, bekannt gemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Verordnung der Hansestadt Rostock über die Ausweisung des Denkmalsbereiches „Innenstadt“ (Denkmalsbereichsverordnung Innenstadt) vom 02. Dezember 2015, bekannt gemacht am 22. Dezember 2015 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung) bekannt gemacht am 15.11.2017 im Städtischen Anzeiger, ausschließlich bezogen auf den Nachweis für Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sowie über die Erhebung von Ablösebeiträgen teilweise,

zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind

- die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) vom 9. Oktober 2001 bekannt

gemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger nach Abstimmung mit dem
Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege

nicht anzuwenden.

7.1 Verträge

Zur Umsetzung der Planung sind noch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Inhaber des Flurstückes 1389/3 und den Inhabern der Gemeinbedarfsfläche erforderlich, um die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Gemeinbedarfsfläche zu sichern.

7.2 Abfallentsorgung

Für die Transportwege der Abfallentsorgung sind die Vorgaben des Leitfadens zur anforderungsgerechten Gestaltung des Verkehrsraumes für die Abfallsammlung und Straßenreinigung sowie von Behälterstandplätzen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Für Bauherren und Architekten zu beachten. Mit dem Planungsleitfaden stellt die Stadt Rostock Bauherren und Architekten Planungshinweise aus Sicht der Abfallentsorgung und Straßenreinigung zur Verfügung.

7.3 Altlasten

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des Stadtgebiets und damit auf der großflächigen innerstädtischen Geländeaufschüttung. Da die Zusammensetzung dieser Aufschüttung inhomogen ist, sind punktförmige Bodenbelastungen, die im Rahmen von Tiefbauarbeiten angetroffen werden können, nicht sicher auszuschließen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) verpflichtet. Weiterhin sind konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unverzüglich anzuzeigen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar.

Zu beachten ist, dass das ausgehobene Bodenmaterial zu untersuchen, entsprechend der Belastung zu klassifizieren und dann dementsprechend zu entsorgen ist.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich mit Kampfmitteln belastet. Auf Flächen, für die ein Kampfmittelverdacht gilt, muss im Vorfeld z. B. von erdeingreifenden Baumaßnahmen, eine vorsorgliche Kampfmittelsondierung erfolgen, um die Bausicherheit zu gewährleisten. Die Beauftragung von Kampfmittelräummaßnahmen muss durch den Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern (MBD M-V) erfolgen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14. Dezember 1934, (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

7.4 Artenschutz

Die Bestimmungen der Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. S. 95), sind zu beachten.

Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzrodungen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

Zur Vermeidung von Störungen und Verlusten der lokalen Populationen von Vögeln und Fledermäusen dienen die Maßnahmen 9.1 bis 9.5.

7.5 Baufeldfreimachung

Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (einschl. Gehölzrodungen) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

7.6 Baumschutz und Begrünung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die „Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock“ vom 29. November 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) und die Bestimmungen der §§ 18 und 19 NatSchAG M-V. Bei notwendigen Baumfällungen ist ordnungsgemäß ein Fällantrag bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege (ASNL) als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen.

7.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Denkmalbereich „Innenstadt“.

Im Bereich des Plangebietes sind gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DschG M-V) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVObI. M-V S. 12, Glied.-Nr.: 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 366, 379, 383, 392) ortsfeste Bodendenkmale (Teile des Bodendenkmals „mittelalterlicher Stadtkern Rostock“) bekannt. Es ist davon auszugehen, dass es bei Bodeneingriffen zur Veränderung/Teilzerstörung von weiteren Teilen des ortsfesten Bodendenkmals „mittelalterlicher Stadtkern Rostock“ führt.

Nach § 6 Abs. 5 DschG M-V sind alle Maßnahmen und Veränderungen an Denkmalen/Bodendenkmalen zu dokumentieren. Dies gilt insbesondere bei der Zerstörung oder Teilzerstörung von Denkmalen/ Bodendenkmalen. Ziel ist es, den Informationsgehalt eines Bodendenkmals zu sichern und für die Nachwelt zu erhalten. Der Erlaubnisnehmer hat auf eigene Kosten die fachgerechte Dokumentation und Bergung der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten.

Bergung und Dokumentation sind mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein. Maßgebend sind die „Richtlinien zur Grabungsdokumentation“ der Denkmalfachbehörde in der jeweils geltenden Fassung sowie die fachlichen Anforderungen.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Archäologie und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19059 Schwerin.

Gebäudebezogener Denkmalschutz

Im direkten Umfeld des Bebauungsplans ist das Gebäude An der Hege 11 nach den §§ 2, 6 (1) DSchG M-V als Baudenkmal zu beachten. Des Weiteren befinden sich im direkten Umfeld weitere Baudenkmale (vgl. Anhang 8.3).

7.8 Einsicht in DIN-Vorschriften

Die in den vorstehenden Text (Teil B) und in der Begründung zum B-Plan Nr. 11.M.200 genannten DIN-Vorschriften können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft zu den Sprechzeiten eingesehen werden.

7.9 Erschütterungsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Anforderungen der DIN 4150, Teil 2 (Einwirkung von Erschütterungen auf Menschen in Gebäuden) im Bereich der geplanten Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Erschütterungen aus dem Straßenbahnbetrieb für die vorgesehene Planung eingehalten werden. Dabei wird auch die Einwirkung des sekundären Luftschalls in Anlehnung an die VDI-2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (8/87) ermittelt und beurteilt.

7.10 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.

7.11 Lärmschutz

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Art der Raumnutzung und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 nachzuweisen.

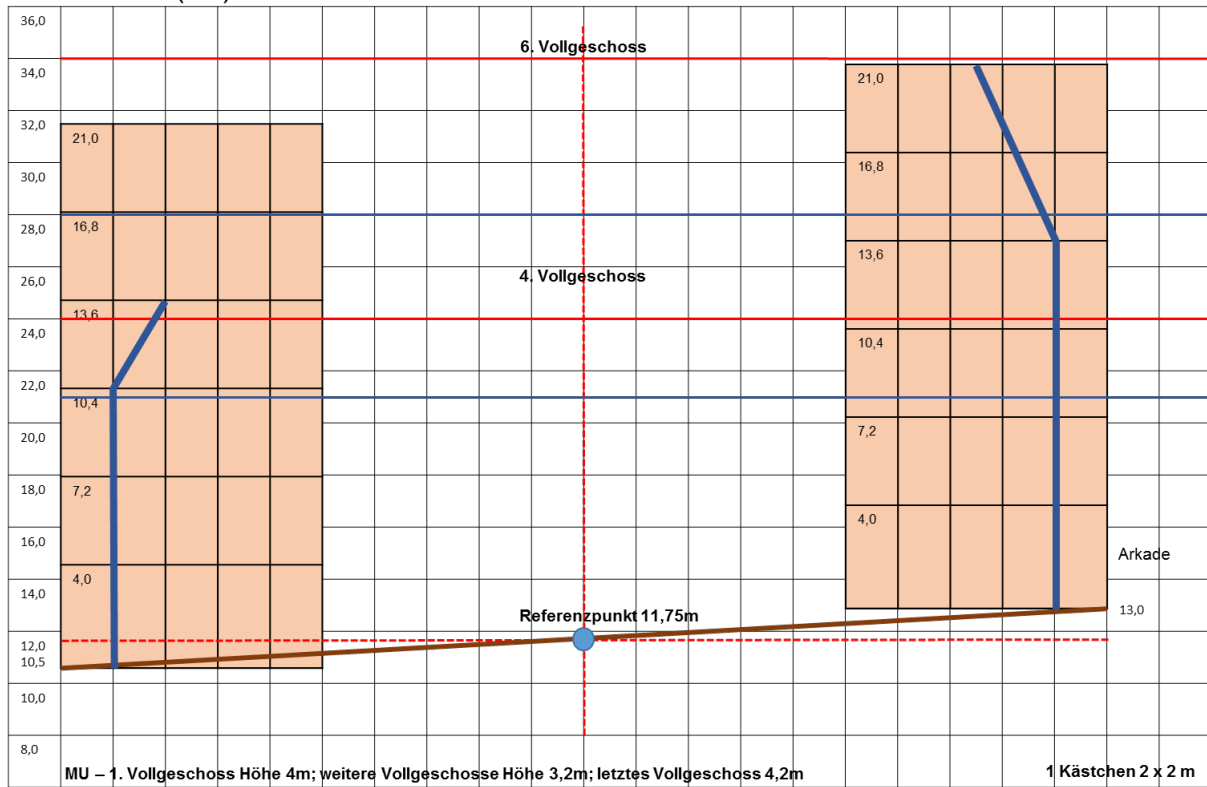
7.12 Straßenquerschnitte

Der Straßenquerschnitt A ist eine Anpassung der vorhandenen Straßenbahntrasse an die Planungserfordernisse. Die dargestellten Zeichnungen sind Empfehlungen für die Planung der Straßen ohne Normcharakter. Die Fußgängerbereiche können nicht dargestellt werden, da hier in einem Wettbewerbsverfahren die grundsätzlichen Lösungen ermittelt werden müssen. Die Querschnitte der Kleinen Wasserstraße (D) und des Vogelsang (B und C) sollen entsprechend der dargestellten Querschnitte erweitert werden.

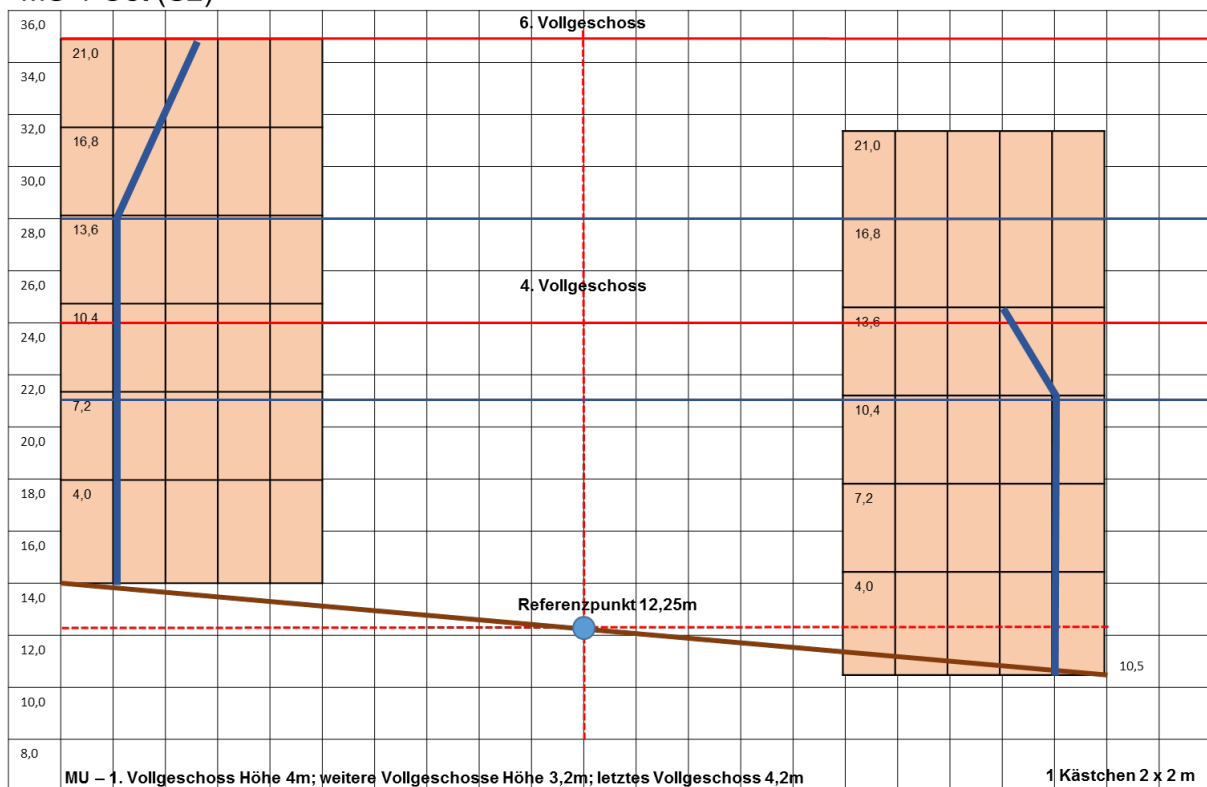
8 ANHANG

8.1 Höhenentwicklung in den MU-Gebieten

MU 1 Nord (S1)

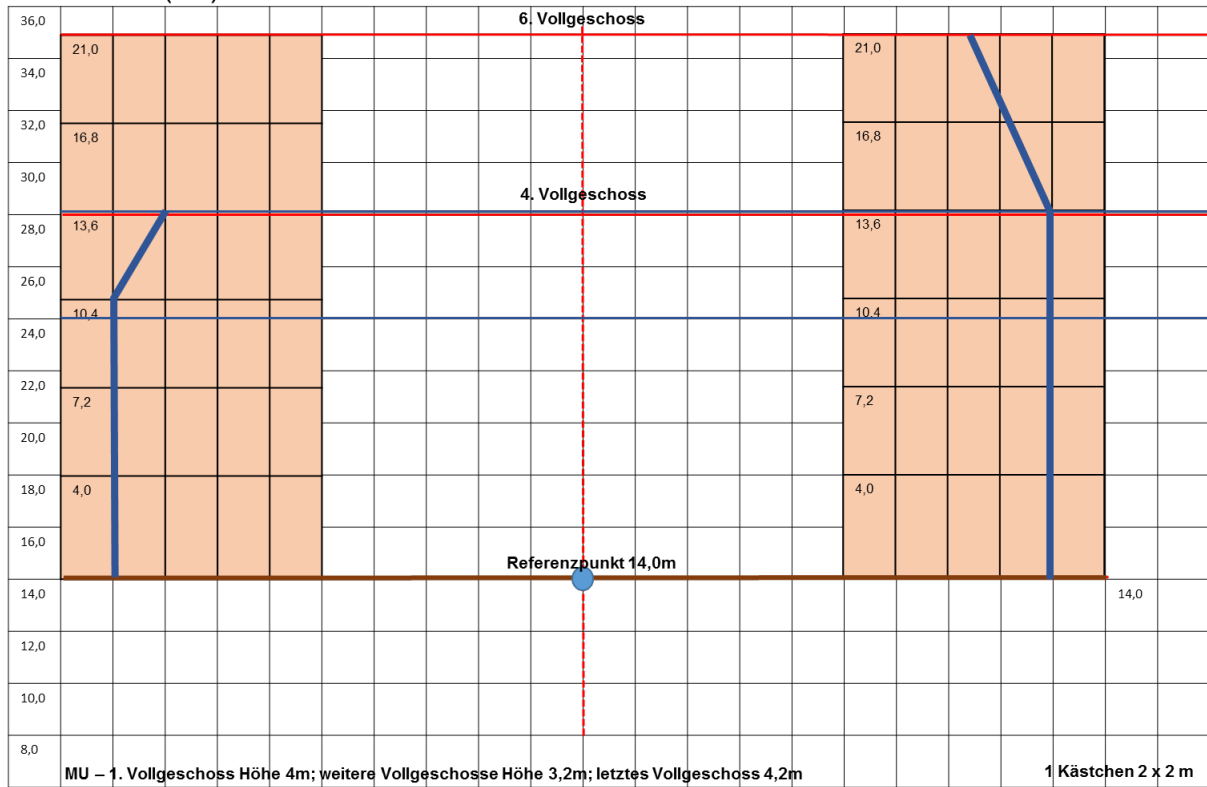


MU 1 Ost (S2)

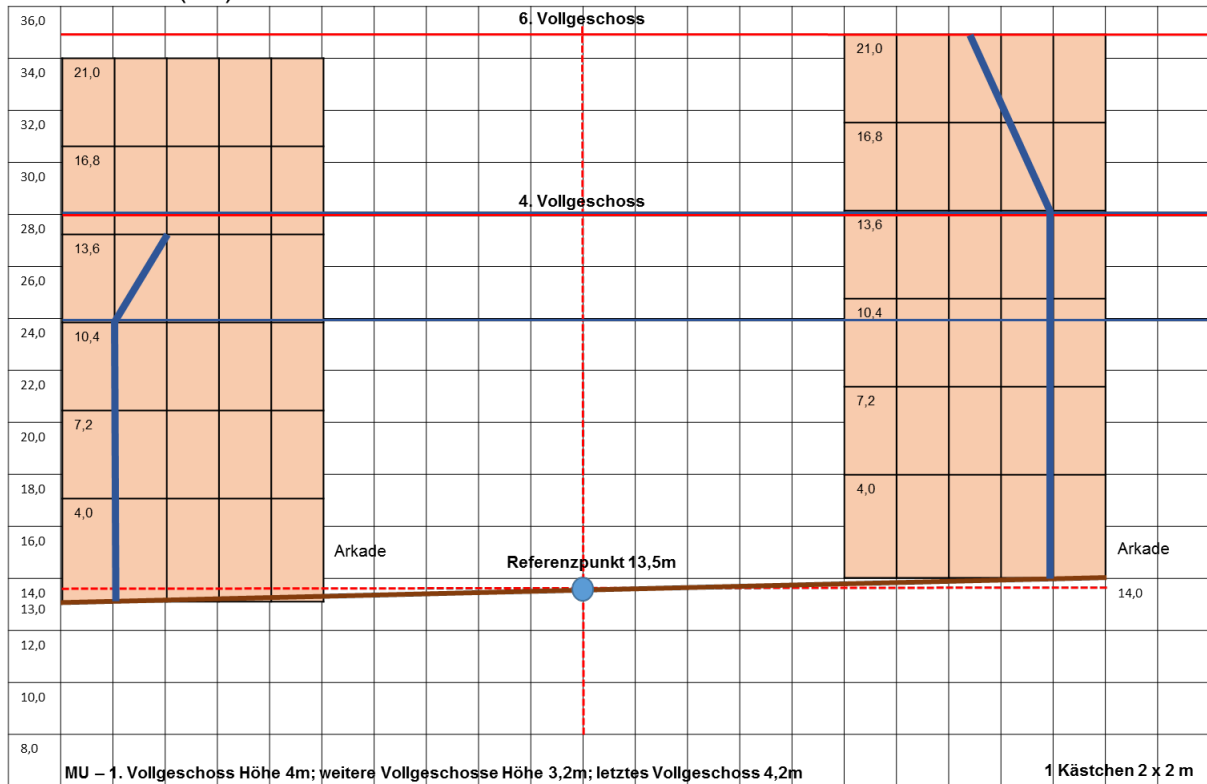


Hanse- und Universitätsstadt Rostock – B-Plan Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde"
Begründung zum Entwurf

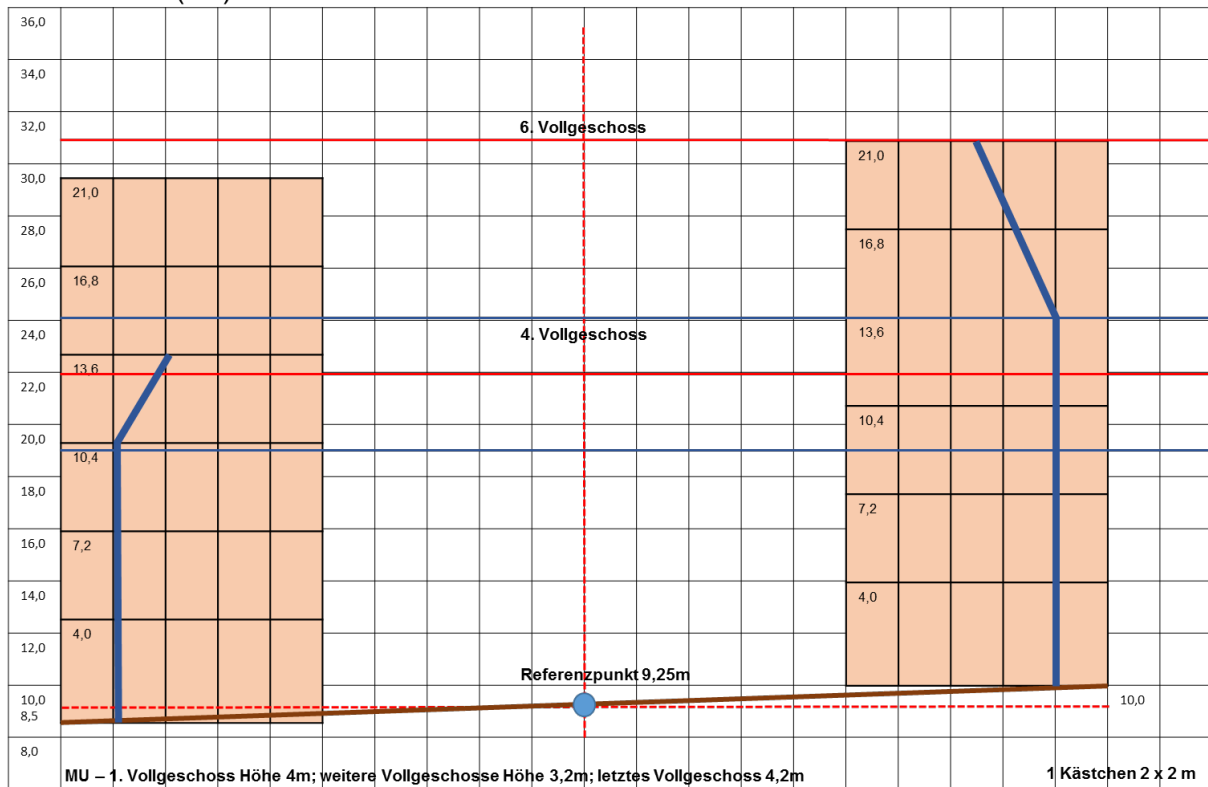
MU 1 Süd (S3)



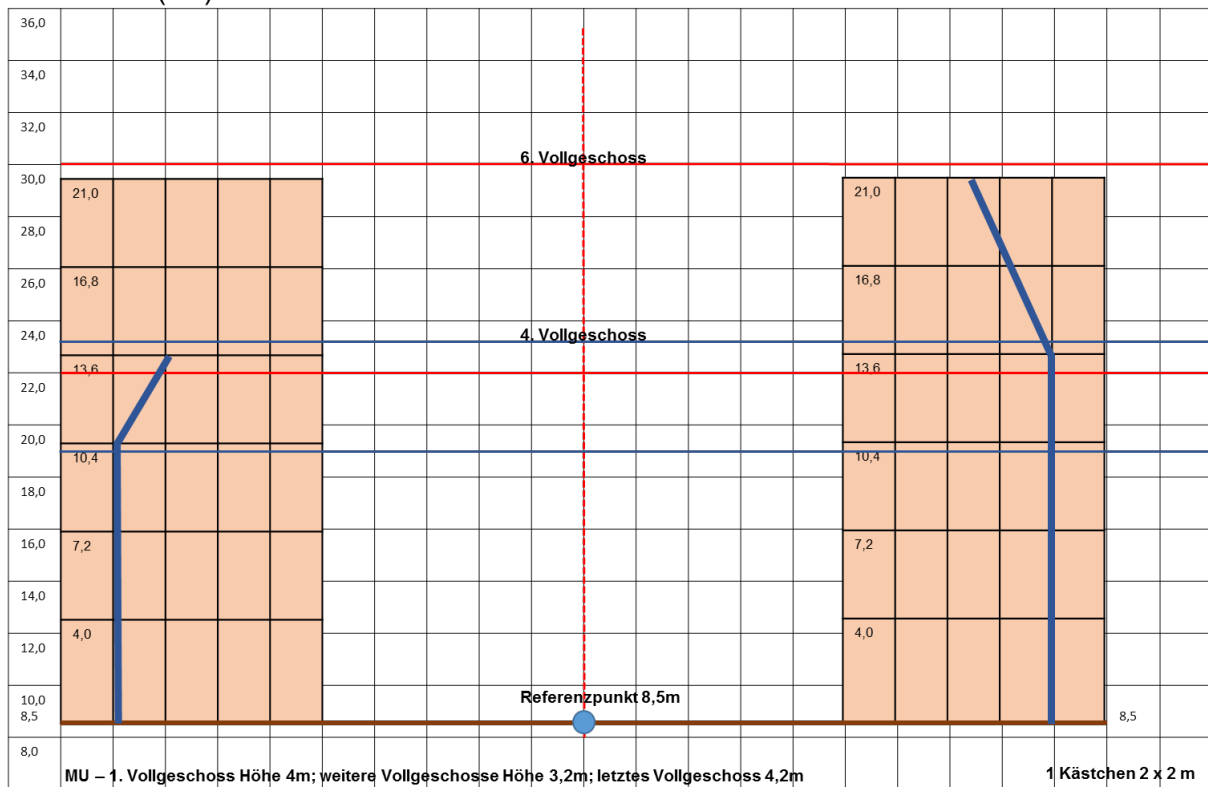
MU 1 West (S4)



MU 2 Nord (S5)

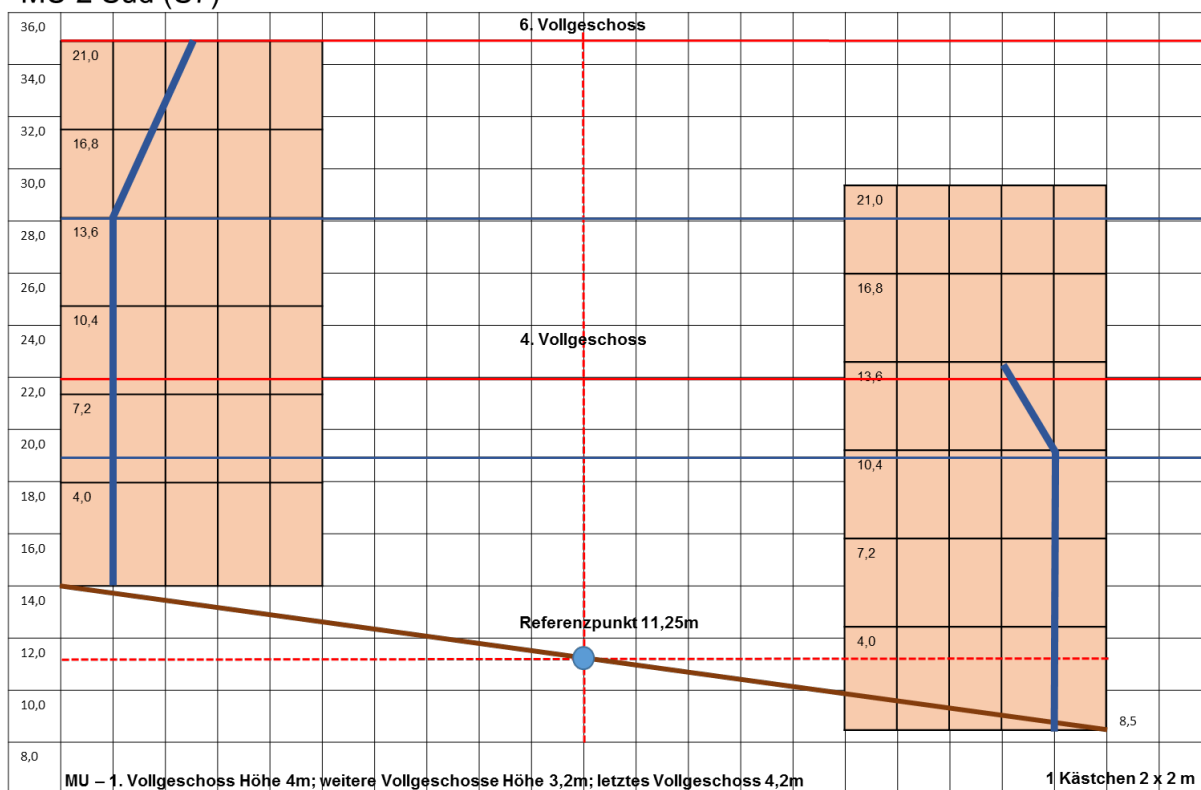


MU 2 Ost (S6)

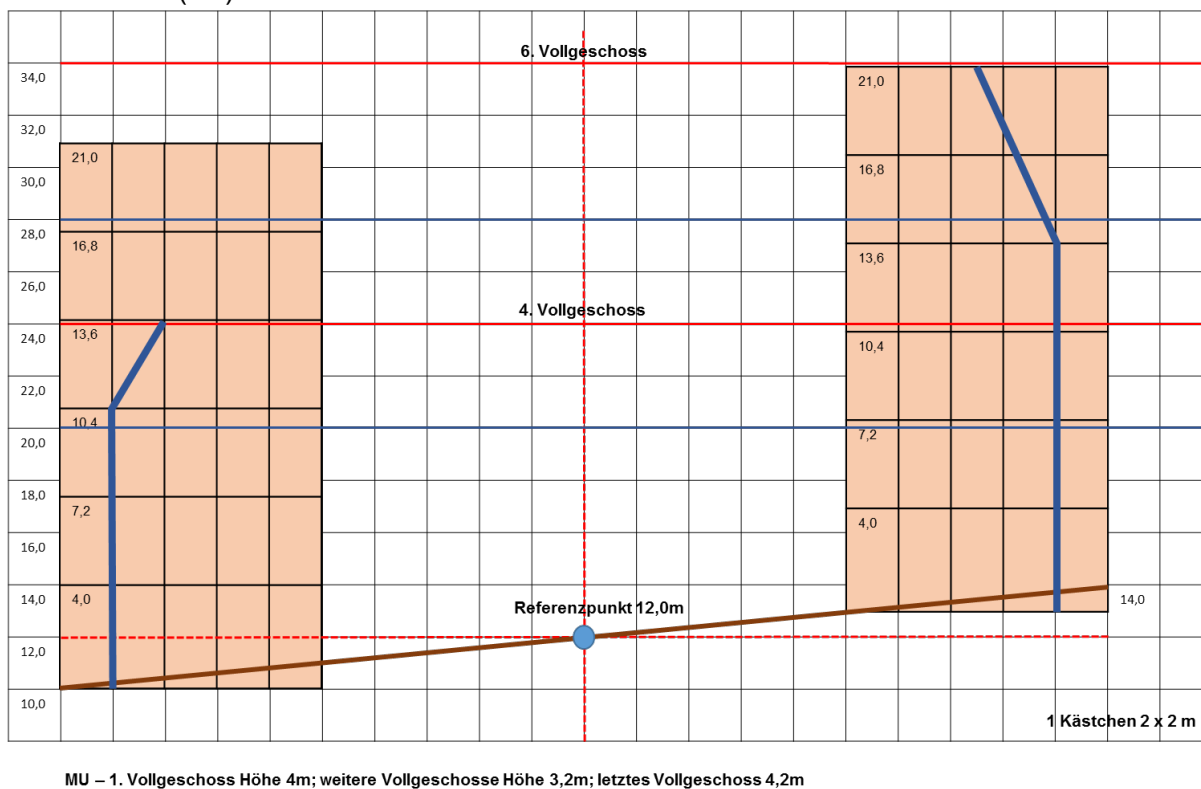


Hanse- und Universitätsstadt Rostock – B-Plan Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde"
Begründung zum Entwurf

MU 2 Süd (S7)



MU 2 West (S8)



Hanse- und Universitätsstadt Rostock – B-Plan Nr. 11.M.200 "Am Rathaus/Am Schilde"
Begründung zum Entwurf

8.2 Baudenkmale und Denkmalbereich

Nachfolgend sind die vorhandenen Baudenkmale und der Denkmalbereich aus dem Geoport HRO mit dem Stand Juli 2021 aufgeführt:



9 ANLAGEN DER BEGRÜNDUNG

- Anlage 1 Ökologische Dienste Ortlieb: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan „Am Rathaus/Am Schilde“, 2017.
- Anlage 2 Lämmel Landschaftsarchitektur: Grünordnerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 11.M.200 für das Baugebiet „Am Rathaus/Am Schilde“, 2021.
- Anlage 3 Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Am Rathaus / Am Schilde“ in Rostock, 2018.

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt: Zentrale Steuerung Eigenbetrieb TZR & W Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Ortsamt Nordwest 1 Senator für Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz	
Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.09.2021	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Empfehlung
20.10.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
12.10.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
28.10.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
03.11.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 zum Entwurf eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen, der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, werden gemäß ABWÄGUNGSUNTERLAGE (ANLAGE 1) dokumentiert und geprüft und entsprechend der darin enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) beschließt die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock den Bebauungsplanes Nr. Nr. 01.SO.195 für das Areal der unbefestigten Stellplatzfläche im Stadtteil Diedrichshagen, die Flurstücke 6/19 ; 6/9 (teilweise) und 15/1 (teilweise) Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen umfassend und folgendermaßen begrenzt:
 im Norden: durch Waldflächen und die Wochenendhaussiedlungen „Habichtshöhe“ und „Am Kleinen Sommerweg“,
 im Osten: durch die Kleingartenanlage „Am Waldessaum II“ und die Stellplatzanlage „Habichtshöhe“,
 im Süden: durch Ackerfläche südlich der Doberaner Landstraße (Landesstraße 12),
 im Westen: durch Grünflächen
 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), als SATZUNG (ANLAGE 2).

3. Die BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts (ANLAGE 3) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. In Abänderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ (ANLAGE 4, Beschluss 2021/BV/1851 vom 03.03.2021) wird der Bebauungsplan mit seiner Ausfertigung in Sondergebiet „Wohnmobilplatz Warnemünde - West“ umbenannt.

Beschlussvorschriften:

§ 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

§ 22 (3) Nr. 6 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V),

bereits gefasste Beschlüsse:

2021/BV/1851 - Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Mit Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes und einer Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge geschaffen. Die zeitnahe Umsetzung des Vorhabens ist erforderlich, um der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen im Raum Warnemünde gerecht zu werden und eine Alternative für die mittelfristig fortfallenden Wohnmobilstellplätze auf der Mittelmole in Warnemünde zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 umfasst eine Fläche von etwa 1,8 Hektar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 liegende Fläche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

Das Plangebiet ist über die Doberaner Landstraße, die teilweise im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 liegt, erschlossen.

Der geplante Wohnmobilstellplatz unterliegt den Einflüssen des Verkehrs auf der Doberaner Landstraße (Landesstraße 12). Östlich und nördlich befinden sich eine Kleingartenanlage und Wochenendhaussiedlungen, die gegenüber den Immissionen, die durch den Betrieb des geplanten Wohnmobilstellplatzes zu erwarten sind, schutzbedürftig sind. Im Rahmen einer schalltechnischen Prognose wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs und des Parkplatzes auf den Wohnmobilstellplatz sowie die Auswirkungen von Wohnmobilstellplatz und Parkplatz auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) stellen sich heute als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V dar. Dieser Wald bleibt erhalten. Zwischen der 1. Stellplatzreihe und den Waldflächen ist in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ein Abstand von 20 m zu gewährleisten, der von Bebauung freizuhalten ist.

Das Plangebiet grenzt im Süden und im Westen an das Landschaftsschutzgebiet "Diedrichshäger Land" an. Im Nahbereich liegt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) "Stoltera bei Rostock".

Mögliche Auswirkungen wurden im Zuge des Planverfahrens untersucht. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Natura 2000 - Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen FFH-Lebensraumtypen nicht beeinträchtigt werden. Das gilt auch für den Lebensraum des Kammmolchs als Zielart des FFH-Gebietes. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Schutzzweck des FFH-Gebietes sind nicht erheblich. Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der im Plangeltungsbereich liegende gegenwärtige Parkplatz ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Um die geplanten Nutzungen umsetzen zu können, sind die Entwidmung und die Verlagerung des öffentlichen Parkplatzes erforderlich. Die Einziehung der Fläche ist auf Grundlage von § 9 Abs.2 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung zu beantragen. Die Einziehung ist möglich, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, dessen Inhalt der Volleinziehung einer Straße entspricht und damit die überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohls als festgestellt gelten.

Vor diesem Hintergrund wurde am 21.04.2021 der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.88 „Sondergebiet „Sport- und Freizeitzentrum Warnemünder Parkstraße“ gefasst.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft am 03. März 2021 förmlich eingeleitet und durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 27. März 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.04.2018 von der Planung unterrichtet und auch zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 08.05.2018. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 25.04.2018. Während der Sitzung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Nach § 63 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 30 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), erfolgte die Mitwirkung der anerkannten Naturschutzvereinigungen. Die Hinweise der Verbände wurden im Rahmen des Abwägungsvorgangs berücksichtigt.

Nach Verfestigung der Planung wurde der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung zur Abstimmung vorgelegt. Die Unterlagen wurden auf der Sitzung der Bürgerschaft am 03. März 2021 gebilligt und der Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 06. April 2021 bis zum 15. Mai 2021. Durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 27. März 2021 wurde dies ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf ein. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs.2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs.4 BauGB) erfolgten parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens kam es zu keinen erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden bzw. Stellungnahmen. Es waren keine Belange erkennbar, die in gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen einer sachgerechten Abwägung bedürften. Für die derzeit bekannten Belange liegen Lösungsansätze vor, die wahrscheinlich während des Aufstellungsverfahrens abgeschlossen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs.7 BauGB mit der vorliegenden Satzung eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

Nach Prüfung und Auswertung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Vertretern der Öffentlichkeit kann die Bürgerschaft den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

Zur Umsetzung von Maßnahmen, die nicht durch bloße Festsetzungen im Bebauungsplan geleistet werden können, wurden 2 städtebauliche Verträge mit der *WIRO - Wohnen in Rostock GmbH geschlossen*, um durch die Festlegung von Betriebszeiten auf den Anlagen den Schallschutz für die NutzerInnen des Wohnmobilstellplatzes sowie die Sicherung von Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Planung und die Umsetzung werden durch die *WIRO - Wohnen in Rostock GmbH* als Investorin übernommen.

☐ 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

1	ABWÄGUNGSVORSCHLAG zum Entwurf B-Plan Nr. 01.SO.195	öffentlich
2	SATZUNG zum B-Plan Nr. 01.SO.195, PLAN	öffentlich
3	BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht zum B-Plan Nr. 01.SO.195	öffentlich
4	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS vom 2021/BV/1851 vom 03.03.2021	öffentlich

2021/BV/2529

ANLAGE 1

Bebauungsplan Nr. 01.SO.195
Sondergebiet "Rohrmannsche Koppel"
Abwägungs- und Satzungsbeschluss

- Abwägungsdokument zum Entwurf -



HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“
 ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, **STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529**

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Nr.*	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme ist ausgeblieben	keine / geringfügige Auswirkungen erkennbar	in Abwägung behandelt
1.	1&1 Versatel Deutschland GmbH	23.04.2021		kein Leitungsbestand	
2.	50Hertz Transmission GmbH		x**		
4.	Amt Carbäk, Gemeinde Broderstorf		x**		
5.	Amt Carbäk, Gemeinde Roggentin		x**		
6.	Amt Rostocker Heide, Gemeinde Bentwisch	21.04.21		keine Belange berührt	
7.	Amt Rostocker Heide, Gemeinde Gelbensande	19.01.21		keine Belange berührt	
8.	Amt Rostocker Heide, Gemeinde Mönchhagen	21.04.21		keine Belange berührt	
9.	Amt Rostocker Heide, Gemeinde Rövershagen	21.04.21		keine Belange berührt	
10.	Amt Warnow-West, Gemeinde Kritzmow		x**		
11.	Amt Warnow-West, Gemeinde Lambrechtshagen	12.05.21		keine Einwände und Anregungen	
12.	Amt Warnow-West, Gemeinde Papendorf		x**		
13.	Amt Warnow-West, Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	12.05.21		keine Einwände und Anregungen	
14.	Amt Bad Doberan-Land, Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen	12.05.21		keine Einwände, Anregungen und Hinweise	
15.	Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg- Vorpommern	16.04.21		keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden	
17.	Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Bereich Denkmalpflege	09.04.21		Objekt steht nicht unter Denkmalschutz und liegt nicht in Denkmalschutzbereich; Bodendenkmale sind nicht bekannt	
18.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	06.05.21		Zustimmung, Planung ist mit Erfordernissen der Raumordnung vereinbar	
20.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	10.05.21			siehe Seiten 5-9
21.	Amt für Umweltschutz	14.05.21			siehe Seiten 10-12



HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“
 ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, **STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529**

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Nr.*	Behörde/Träger öffentlicher Belange		Stellungnahme vom	Stellungnahme ist ausgeblieben	keine / geringfügige Auswirkungen erkennbar	in Abwägung behandelt
22.	Amt für Mobilität/ Tiefbauamt	Fachbereich Verkehrsbehördliche Aufgaben	07.05.21			siehe Seiten 13-15
23.		Fachbereich Verkehrsplanung				
24.		Fachbereich Mobilität				
25.	Tiefbauamt, Abt. Verkehrsanlagenbau und -unterhaltung, Straßenverwaltung und Genehmigungen			x**		
25.	Bauamt, Abt. Bauordnung		20.04.21			siehe Seite 16
26.	Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen			x**		
27.	Bergamt Stralsund		29.04.21		keine Einwände oder ergänzende Anregungen	
29.	Brandschutz- und Rettungsamt		12.04.21			siehe Seiten 17-19
30.	BUND Rostock		14.05.21			siehe Seiten 20-21
31.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		15.05.21			siehe Seite 22
34.	CSG GmbH (für Deutsche Post), Abt. Property Accounting			x**		
36.	Deutsche Telekom Technik GmbH			x**		
37.	Deutscher Wetterdienst Haus 37		03.05.21		keine Einwände	
38.	e.dis AG, Regionalbereich Nord-Mecklenburg			x**		
39.	Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung		19.04.21		weder Flächen noch Belange des KOE betroffen	
42.	Gemeinde Dummerstorf für die Gemeinde Kessin		14.05.21		keine Bedenken, Hinweise und Anregungen	
43.	Gemeinde Graal-Müritz		20.04.21		keine Bedenken, Hinweise und Anregungen	
45.	GlobalConnect GmbH		19.04.21		keine Anlagen vorhanden oder geplant	
49.	Handwerkskammer		12.05.21		keine Bedenken und Anregungen	
50.	Hauptzollamt Stralsund			x**		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“
 ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, **STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529**

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Nr.*	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme ist ausgeblieben	keine / geringfügige Auswirkungen erkennbar	in Abwägung behandelt
51.	Industrie- und Handelskammer	11.05.21		keine Einwände, gewerbliche Belange werden nicht berührt	
52.	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	Siehe SN zur Mitzeichnung			siehe Seite 23
55.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern		x**		
56.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern (LALLF)	19.04.21		keine Einwände	
58.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern	21.05.21		gibt keine Stellungnahme ab	
59.	Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	15.05.21		nicht zuständig wegen fehlender Landesrelevanz, Hinweis auf nicht auszuschließende Kampfmittelbelastung	
60.	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen	31.05.21			siehe Seite 24
61.	Landesjagdverband M-V	26.04.21		keine Einwände	
62.	Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V	01.06.21		nicht zuständig	siehe Seite 25
67.	Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Mecklenburg-Vorpommern		x**		
68.	Nordwasser GmbH	> Siehe 93 (WWAV)			
70.	Ortsamt NW 1 (32.23.OANW1)		x**		
74.	Polizeiinspektion Rostock	14.04.21			siehe Seiten 26-27
75.	rebus Regionalbus Rostock GmbH	04.05.21		Zustimmung	
76.	Rostock Business, Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH	29.04.21		keine Einwände oder Ergänzungen; Entwicklung wird begrüßt	
79.	Rostocker Straßenbahn AG		x**		
80.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW)		x**		
81.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	05.05.21		keine Bedenken	



HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“
 ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, **STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529**

ÜBERSICHT ZU DEN STELLUNGNAHMEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG


Nr.*	Behörde/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Stellungnahme ist ausgeblieben	keine / geringfügige Auswirkungen erkennbar	in Abwägung behandelt
82.	Stadtamt, Abt. Ordnungs- und Verwaltungsangelegenheiten	14.04.21		keine Belange berührt	
83.	Stadtentsorgung Rostock GmbH	16.04.21			siehe Seite 28
84.	Stadtforstamt	16.04.21		keine Belange betroffen	
85.	Stadtwerke Rostock AG	11.05.21		keine Einwände	siehe Seiten 29-30
86.	Straßenbauamt Stralsund	05.05.21		keine Anregungen oder Bedenken	
87.	Telefónica Germany O2 GmbH & Co. OHG	03.05.21		keine Belange berührt	
88.	Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.		x**		
89.	Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde	11.05.21			siehe Seite 31
92.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	12.05.21		keine Einwände; Telekommunikationsanlagen sind weder vorhanden noch geplant	
93.	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	11.05.21			siehe Seiten 32-33
94.	Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste	29.04.21		Zustimmung und Bestätigung, dass Hinweise berücksichtigt wurden	
95.	Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund	12.04.21		keine Hinweise bzw. Einwände	


* Nummern der Beteiligungsliste des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft


** Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass die von dort zu vertretenden Belange durch den Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 nicht negativ berührt werden.


Äußerungen der Öffentlichkeit während der Planauslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB


Ö01		10.05.21			siehe Seiten 34-35
Ö02		15.05.21			siehe Seiten 36-38
Ö03		15.05.21			siehe Seiten 39-40


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
20.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 10.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Begründung <u>Kapitel 1.1 (S. 4) „Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge“</u> Im drittletzten Absatz sollte ergänzt werden, dass die Maßnahmen zur Minimierung oder Vermeidung sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, auch externe Kompensationsmaßnahmen, zudem durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der WIRO gesichert werden.</p> <p><u>Kapitel 3.7.3 (S. 18/19) „Artenschutz“</u> Die Festsetzungsvorschläge zu Vermeidungsmaßnahmen TF 6.6 und TF 6.7 sind entsprechend des vorliegenden Prüfprotokolls der UNB vom 07.12.2018 sowie deren Ergänzung vom 14.12.2020 wie folgt zu korrigieren: TF 6.6: Für die Platz und Wegebeleuchtung sind dimmbare LED-Lampen mit einer Lichtfarbe von maximal 3000 Kelvin und bodenwärts gerichteter Abstrahlung zu verwenden. TF 6.7: Vor Beginn der Baumaßnahmen ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine temporäre Leiteinrichtung zu installieren, um ein Einwandern der Tiere in die Baufläche zu verhindern. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.</p> <p><u>Kapitel 3.7.5 (S. 20) „Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen“</u> Der Festsetzungsvorschlag 8.3 zur CEF-Maßnahme zur Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die Waldeidechse ist entsprechend des Prüfprotokolls der UNB vom 07.12.2018 sowie deren Ergänzung vom 14.12.2020 ersatzlos zu streichen.</p> <p><u>Kapitel 4.1.2 (S. 24) „Umfang des Bedarfs an Grund und Boden“</u> Die Flächenangaben in der Tabelle weichen von den Angaben der Flächenbilanz ab. Die Angaben beider Tabellen sind zu prüfen und aufeinander abzustimmen.</p> <p><u>Kapitel 4.1.4 (S. 25) „Abgrenzung von Untersuchungsraum- und umfang“</u> Die Jahresangabe der Kartieranleitung des LUNG M-V ist zu korrigieren: 2013 statt 2010.</p> <p><u>Kapitel 4.2.1 (S. 27) „Schutzgüter Pflanzen und Tiere“</u> Das Umsetzen der Waldeidechse sowie die Aufwertung der angrenzenden Fläche durch die Anlage von Totholzhaufen sind entsprechend des vorliegenden Prüfprotokolls der UNB vom 07.12.2018 sowie deren Ergänzung vom 14.12.2020 zu streichen.</p>			<p>Die Formulierung wurde wörtlich in die Begründung Kapitel 1.1 übernommen.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen 6.6 und 6.7 wurden entsprechend geändert.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Maßnahme ungeeignet und ersatzlos gestrichen werden kann. Dementsprechend entfällt die textliche Festsetzung 8.3.</p> <p>Die Flächenangaben wurden geprüft und korrigiert.</p> <p>Die korrekte Jahresangabe wurde eingefügt.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. 20.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 10.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Kapitel 4.3.2 (S. 35) „Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs“ Die Flächenangaben der Eingriffsflächen (SO1, Verkehrsflächen, private Grünfläche) weichen von denen der Flächenbilanz sowie der Tabelle im Kapitel 4.1.2 „Umfang an Grund und Boden“ ab. Die Angaben sowie die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents sind zu prüfen und ggf. anzupassen.</p> <p>Planzeichnung/Textliche Festsetzungen (TF) Für die festgesetzte Anpflanzung von 12 großkronigen Laubbäumen gem. TF 6.3 ist ein Zeitraum der Entwicklungspflege festzusetzen. Aufgrund der Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme richtet sich diese nach der Kostenerstattungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Für Einzelbaumpflanzungen sind 10 Jahre Entwicklungspflege zu gewährleisten.</p> <p>In der TF 6.3 ist hinsichtlich der Ausgestaltung der Baumscheibe zu ergänzen, dass alternativ die Baumgrube gemäß der FLL-Richtlinie (Teil, Empfehlungen für Baumpflanzungen) in einer Größe von mindestens 12 m³ in der Pflanzgrubenbauweise 2 auszubilden ist.</p> <p>Die Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen: TF 6.6 und 6.7 sind entsprechend des vorliegenden Prüfprotokolls der UNB vom 07.12.2018 sowie deren Ergänzung vom 14.12.2020 wie folgt zu korrigieren TF 6.6: Für die Platz und Wegebeleuchtung sind dimmbare, LED-Lampen mit einer Lichtfarbe von maximal 3000 Kelvin und bodenwärts gerichteter Abstrahlung zu verwenden. TF 6.7: Vor Beginn der Baumaßnahmen ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine temporäre Leiteinrichtung zu installieren, um ein Einwandern der Tiere in die Baufläche zu verhindern. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.</p> <p>Die in der TF 8.3 festgesetzte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die Waldeidechse ist entsprechend des Prüfprotokolls der UNB vom 07.12.2018 ersatzlos zu streichen.</p> <p>Hinweis H: Der Name des zuständigen Amtes ist zu korrigieren, richtig heißt es: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen. Die Namensänderung ist in allen Unterlagen zu berücksichtigen.</p>			<p>Die Flächenangaben wurden geprüft und korrigiert. Der Kompensationsbedarf wurde dementsprechend angepasst.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 6.3 wurde um folgende Formulierungen ergänzt: <i>(..) Alternativ ist die Baumgrube gemäß FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumpflanzungen) in einer Größe von mindestens 12 m³ in der Pflanzgrubenbauweise 2 auszubilden. (..) Für einen Zeitraum von 10 Jahren ist Entwicklungspflege zu gewährleisten.</i></p> <p>Die textlichen Festsetzungen Nr. 6.6 und 6.7 wurden entsprechend der Anregungen geändert.</p> <p>Die textliche Festsetzung 8.3 wurde ersatzlos gestrichen.</p> <p>Der Name des Amtes wurde korrigiert.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. 20.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 10.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Im Planteil B ist zu ergänzen, dass die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ entlang der Doberaner Straße nicht als Retentionsmöglichkeit für die Ableitung des Regenwassers vom Parkplatz genutzt werden darf (siehe Begründung, Kapitel 3.7.1, S. 17)</p> <p>Grünordnungsplan Erläuterungstext <u>Kapitel 2.7 „Vegetation“ (S. 7/8)</u> Die Angaben der Wertstufen und der durchschnittlichen Biotopwerte sind entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018 teilweise zu korrigieren.</p> <p><u>Kapitel 3.2.6 „Fauna“</u> Das Umsetzen der Waldeidechse sowie die Aufwertung der angrenzenden Fläche durch die Anlage von Totholzhaufen sind entsprechend des vorliegenden Prüfprotokolls der UNB vom 07.12.2018 sowie deren Ergänzung vom 14.12.2020 zu streichen.</p> <p><u>Kapitel 4.5.1 „Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung“ (S.13)</u> Die Flächenangaben der Eingriffsflächen (SO1, Verkehrsflächen, private Grünfläche) weichen von den Angaben der Begründung zum B-Plan (Kapitel 6 „Flächenbilanz“ sowie Kapitel 4.1.2 „Umfang an Grund und Boden“ ab. Die Angaben sowie die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents sind zu prüfen und ggf. anzupassen.</p> <p>Kapitel 4.6 „Kompensation der Eingriffe“ (S. 14) Das verbleibende Kompensationsdefizit ist zu korrigieren. Nach Abzug der internen Ausgleichsmaßnahme (Pflanzung von 12 Laubbäumen) sind 28.002 m² Flächenäquivalente statt 28.302 m² Flächenäquivalente vom Ökokonto „Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ abzubuchen.</p>			<p>In den Teil B TEXT der Satzung wurde folgende Festsetzung Nr. 6.9 aufgenommen: <i>Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün darf nicht als Retentionsfläche für das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung genutzt werden.</i></p> <p>Die Wertstufen und Biotopwerte wurden korrigiert.</p> <p>Die Festsetzung wurde gestrichen und der Text angepasst.</p> <p>Die Flächenangaben wurden angeglichen. Für die private Grünfläche ergibt sich keine Änderung, da nur die Eingriffsfläche berücksichtigt wird. Es ergibt sich ein neues Eingriffsflächenäquivalent. Die Angaben in den Texten und Festsetzungen wurden entsprechend angepasst.</p> <p>Es ergab sich eine weitere Korrektur (s. o.)</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. 20.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 10.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p><u>Kapitel 5.2 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote, Bindungen für Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen (S. 15/16)</u> Überarbeitung der Textpassage zum Thema Beleuchtung entsprechend der Hinweise zum B-Plan (Begründung Kapitel 3.7.3) und TF 6.6 Überarbeitung der Textpassage zum Thema Schutz der Waldeidechse entsprechend der Hinweise zum B-Plan (Begründung Kapitel 3.7.3 und TF 6.7). Die Maßnahme „Herstellung von Totholzhaufen“ ist entsprechend des Prüfprotokolls der UNB vom 07.12.2018 sowie deren Ergänzung vom 14.12.2020 ersatzlos zu streichen.</p> <p><u>Kapitel 6 „Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan“</u> Für die festgesetzte Anpflanzung von 12 großkronigen Laubbäumen gem. TF 6.3 ist ein Zeitraum der Entwicklungspflege festzusetzen. Aufgrund der Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme richtet sich diese nach der Kostenerstattungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Für Einzelbaumpflanzungen sind 10 Jahre Entwicklungspflege zu gewährleisten.</p> <p>In der TF 6.3 ist hinsichtlich der Ausgestaltung der Baumscheibe zu ergänzen, dass alternativ die Baumgrube gemäß der FLL-Richtlinie (Teil, Empfehlungen für Baumpflanzungen) in einer Größe von mindestens 12 m³ in der Pflanzgrubenbauweise 2 auszubilden ist.</p> <p>Die Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen: TF 6.6 und 6.7 sind entsprechend des vorliegenden Prüfprotokolls der UNB vom 07.12.2018 sowie deren Ergänzung vom 14.12.2020 wie folgt zu korrigieren: TF 6.6: Für die Platz und Wegebeleuchtung sind dimmbare, LED-Lampen mit einer Lichtfarbe von maximal 3000 Kelvin und bodenwärts gerichteter Abstrahlung zu verwenden. TF 6.7: Vor Beginn der Baumaßnahmen ist entlang des östlichen Plangebietsgrenze eine temporäre Leiteinrichtung zu installieren, um ein Einwandern der Tiere in die Baufläche zu verhindern. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.</p> <p>Die in der TF 8.3 festgesetzte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die Waldeidechse ist entsprechend des Prüfprotokolls der UNB vom 07.12.2018 ersatzlos zu streichen.</p>			<p>Die Textpassagen wurden entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die textliche Festsetzung 6.3 wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die textliche Festsetzung 6.3 wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen 6.6 und 6.7 wurden entsprechend korrigiert.</p> <p>Die textliche Festsetzung 8.3 wurde gestrichen.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. 20.	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 10.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Hinweis H: Der Name des zuständigen Amtes ist zu korrigieren, richtig heißt es: Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen. Die Namensänderung ist in allen Unterlagen zu berücksichtigen.</p> <p>2.2 Planzeichnung Grünordnungsplan – Blattnummer 2</p> <p>Das Planzeichen für Einzelbäume (BBA) in der Planzeichenlegende taucht in der Planzeichnung nicht auf. Ggf. kann es gestrichen werden.</p> <p><u>Natura 2000 – Vorprüfung</u></p> <p>Die Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ wurde geprüft. Es werden keine fachlichen Hinweise und Anregungen gegeben.</p> <p><u>Artenschutzfachbeitrag</u></p> <p>Der Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ wurde geprüft. Das Prüfprotokoll mit dem Az (UNB): 6713AS015_18 ist beigefügt.</p> <p>Die unter Punkt 5. „Hinweise“ aufgelisteten Vermeidungsmaßnahmen sind in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>Entsprechend der erneuten Prüfung des Artenschutzfachbeitrages durch die UNB am 14.12.2020, ist die vorgeschlagene vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), d.h. das Umsetzen der Waldeidechse sowie die Aufwertung der angrenzenden Fläche durch die Anlage von Totholzhaufen, aufgrund von Nichteignung zu streichen.</p>			<p>Der Name des zuständigen Amtes wurde in allen Unterlagen korrigiert.</p> <p>Das Planzeichen wurde geprüft und gestrichen.</p> <p>Der Artenschutzfachbeitrag wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Die CEF-Maßnahme wurde gestrichen.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
21.	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 14.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Abt. Immissionsschutz und Umweltplanung <u>Begründung, Kapitel: 2.6.6. Fernwärmeversorgung</u> Der erste Satz „Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.“ ist zu streichen, da die aktuelle Fernwärmesatzung sich auf das gesamte Stadtgebiet Rostocks bezieht. Die danach folgenden Aussagen behalten ihre Gültigkeit</p> <p><u>Begründung, Kapitel: 3.1.2. Umfang des Bedarfs an Grund und Boden</u> Die Flächenangaben in der Tabelle des Kapitels "Umfang des Bedarfs an Grund und Boden" auf S. 24 (im Original Kap. 4.1.2) stimmen nicht mit Flächenangaben in der Flächenbilanz auf S. 41 (im Original Kap. 6) überein. Bitte prüfen und ggf. aktualisieren.</p> <p><u>Begründung, Kapitel: 3.2.2. Schutzgut Fläche</u> Das Schutzgut Fläche bezieht sich auf die Flächenneuanspruchnahme, d. h. die Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Dabei ist nicht direkt die baulich versiegelte Fläche relevant, sondern vielmehr ob für Siedlung oder Verkehr bisherige Außen- bzw. Freiflächenflächen (Wald, Acker, Grünland oder Ruderalflächen) neu in Anspruch genommen werden. Aufgrund des bestehenden Parkplatzes wird die Fläche bereits in o. g. Sinne als Verkehrsfläche genutzt (hohe Vorbelastung, Stufe 1) und ist auch in der Realnutzungskartierung (2014) sowie im ALKIS als solche ausgewiesen. Aus unserer Sicht ist mit der Planung daher keine neue Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen verbunden (Stufe 1). Die tatsächliche Versiegelung nimmt zwar zu, dies ist jedoch beim Schutzgut Boden zu betrachten. Aus der geringen Empfindlichkeit und der geringen Nutzungsintensität resultiert eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche.</p>			<p>Der Satz wurde durch folgende Formulierung ersetzt: <i>Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, allerdings gibt es keine betriebsfertige Fernwärmeleitung in erreichbarer Nähe.</i></p> <p>Die Flächenangaben wurden geprüft und korrigiert.</p> <p>Das Kapitel Fläche wurde neu formuliert und die Bewertung korrigiert.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. 21.	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 14.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p><u>Begründung, Kapitel: 3.2.6. Schutzgut Klima</u></p> <p>Die Daten der aktuellen Stadtklimaanalyse (2020) werden einbezogen und die klima-ökologische Funktionseignung des Geltungsbereiches entsprechend der aktuell vegetationslosen Schotterfläche und der bestehenden Parkplatznutzung als gering eingestuft. Bei der Prognose der Umweltauswirkungen wird jedoch ausgeführt, dass das bestehende Freilandklimatop erhalten bliebe. Gemeint ist sicher das umgebene Freilandklimatop, zu dem die Stadtklimakarte von 2012 den Parkplatz Maßstab bedingt zurechnet. Bezogen auf den Geltungsbereich ist diese Aussage jedoch irreführend, insbesondere aufgrund der direkt nachfolgend benannten großen Versiegelung. Die scheinen hier im Widerspruch zu denen beim Schutzgut Boden zu stehen. Aus unserer Sicht entspricht die Nutzungsintensität - analog der beim Schutzgut Boden getroffenen Einschätzung - einer erhöhten Versiegelung, d. h. Stufe 2, denn im SO bleibt die Teilversiegelung bestehen, die Neuversiegelung beschränkt sich auf die Gebäude und Zufahrtsflächen und bei der privaten Verkehrsfläche ist gleichfalls von einer Teilversiegelung auszugehen (vgl. auch Aussagen zur Versiegelung im GOP). Bedingt durch die geringe Funktionseignung und die mittlere Nutzungsintensität bewirkt die Planung damit geringe Beeinträchtigungen des lokalen Klimas.</p>			<p>Das Schutzgut Klima wurde entsprechend überprüft und die Bewertung angepasst.</p>


		HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529	
ff. 21.	Amt für Umweltschutz	Schreiben vom 14.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p><u>Begründung, Kapitel: 3.6. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung</u></p> <p>Unter B) bitte das neue Schutzgut Fläche ergänzen. Die Aussagen bei Punkt "e) Klima" bitte entsprechend unserer Hinweise zum Schutzgut Klima prüfen und entsprechend anpassen. Der Geltungsbereich kann nicht als Freilandklimatop charakterisiert werden.</p> <p>Abt. Wasser und Boden <u>Begründung, Kapitel: 3.2.3. Schutzgut Boden</u></p> <p>Im B-Plangebiet herrscht entsprechend der Stadtbodenkarte 2005 ausschließlich der Bodentyp Pseudogley aus Lehm mit mittlerer Schutzwürdigkeit (Stufe 2) vor (Bodenklasse Gleye). Es kann jedoch erwartet werden, dass sich die Langjährigkeit der Nutzung als Parkplatz nachteilig auf den Boden ausgewirkt hat. Daher kann hier im B-Plan-Bereich eine Abstufung der Bodenfunktionsbewertung auf die Funktionseignung 1 erfolgen. Dies sollte im Text korrigiert werden. Der Satz "Mit schädlichen Bodenveränderungen können Gefahren für die Nutzung verbunden sein." wäre entbehrlich. Im B-Plan-Gebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt, die eine Gefahr für die Nutzung darstellen könnten.</p>			<p>Die Zusammenfassung wurde um das Schutzgut Fläche ergänzt.</p> <p>Die Informationen wurden geprüft und übernommen. Der Text wurde korrigiert.</p>

	<p align="center">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
22.-24	Amt für Mobilität/ Tiefbauamt	Schreiben vom 07.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p><u>Hinweise Amt 68/ FB 68.20 (inhaltlicher Bezug auf die Stellungnahme vom 30.04.18 zum Vorentwurf des 8-Plans), ergänzt um Hinweis FB 68.20</u></p> <p>1. Die vor Ort an der Doberaner Straße befindlichen Bushaltestellen sind erneuerungswürdig und nicht barrierefrei ausgebaut. Entsprechend Personenbeförderungsgesetz ist ÖPNV bis 2022 barrierefrei anzubieten. Zur Abstimmung der HH-Planung zwischen den Ämtern 66 und 68 ist daher ein frühzeitiges Signal zum Baubeginn des Vorhabens Wohnmobilplatz und Parkplatz „Rohrmannsche Koppel“ wünschenswert, um die Erneuerung der beiden Bushaltestellen ggf. zu koordinieren. In der dafür erstellten Prioritätenliste zum barrierefreien Ausbau von Bushaltestellen wird die Haltestelle entsprechend einzuordnen sein. Sollten die angrenzenden Verkehrsflächen erneuert bzw. umgebaut werden, sind die Bushaltestellen in die Maßnahme einzubeziehen.</p> <p>2. Aus VPL-Sicht wird - mit Fertigstellung und Nutzung des Wohnmobilplatzes - weiterhin der Bedarf einer Fußgänger-LSA als Querungshilfe gesehen. Das war seinerzeit mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde abgestimmt und das wurde auch so ggü. Amt 61 und WIRO lange Zeit kommuniziert. 66 hat darin mit Schreiben vom 17.03.20 entschieden: <i>„...sollte zukünftig eine FLSA zur Sicherung der querenden Fußgänger über die L12 erforderlich werden, so werden die Kosten ...durch das Amt 66 eingestellt und getragen.“</i> Für den B-Plan hat sich das damit erledigt.</p>			<p>Der Vorhabenträger plant, Park- und Wohnmobilplatz zu errichten, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft hat und die Entwidmung der Fläche vollzogen ist. Das wird voraussichtlich im kommenden Jahr sein.</p> <p>Eine Erneuerung oder ein Umbau der Verkehrsflächen sind im Zusammenhang mit der Errichtung von Park- und Wohnmobilplatz nicht erforderlich.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kosten für die eventuelle Errichtung einer Fußgänger-Lichtsignalanlage durch das Amt 66 eingestellt und getragen werden.</p>

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. 22.-24	Amt für Mobilität/ Tiefbauamt	Schreiben vom 07.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p><u>Stellungnahme SG 66.21 für Amt 66</u></p> <p>1. Doppik Rückfragen an Frau Seeger</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ohne Hinweise <p>Fragen an Frau Seeger Teil - 6604 von 2</p> <p>2. Straßenverwaltung Rückfragen an Frau Eger</p> <p>die Ausführungen in der Begründung zur Stellplatzanzahl unter 3.5.2. Ruhen-der Verkehr (S. 12-13) sind zu konkretisieren! Im Absatz zur Stellplatzanzahl werden 5 verschiedene Zahlen in Ansatz gebracht...</p> <p>Analog der Zuarbeit von Frau Eger zum B-Plan 01.SO.88 Sport- und Freizeit-zentrum Warnemünde Parkstraße vom 15.12.2020 ist folgende Anzahl zu übernehmen:</p> <p>Im Parkraumkonzept Warnemünde 2014 sind für die Rohrmannsche Koppel 550 PKW festgeschrieben. Nach unserer Einschätzung sind es aber auf Grund der fehlenden Parkordnung, von Flächengröße und Flächenzuschnitt und der nicht konformen Herstellung nach Stand der gängigen Richtlinien des Straßenbaues erheblich weniger, da die Kfz den zur Verfügung stehenden Parkraum großzügig ausnutzen. Wir haben im beantragten Einziehungsverfahren gegenüber dem zuständigen Ministerium rund 300 kommuniziert, auch sind wir im anfänglichen Schriftverkehr zum Einziehungsverfahren von schätzungsweise 275 ausgegangen. Nach meiner Auffassung sollten wir von einem Bedarf der zu kompensierenden Stellplätze von den angegebenen 300 zu widmenden! Stellplätzen ausgehen, 290 sind sicher auch nicht schädlich. Die Zahl 300 wurde auch von den Ämtern 66 und 68 ggü. dem Amt 61 kommuniziert.</p>			<p>Die Ausführungen in der Begründung zur Stellplatzanzahl wurden geprüft und überarbeitet.</p> <p>In Kapitel 3.5.2 wurde der Bedarf der zu kompensierenden Stellplätze mit 300 angegeben. Zur Herleitung dieser Zahl wird auf die derzeitige großzügige Nutzung des zur Verfügung stehenden Parkraums hingewiesen.</p>

	<p align="center">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. 22.-24	Amt für Mobilität/ Tiefbauamt	Schreiben vom 07.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Ca. 180 Stellplätze für Pkw sollen mit Umsetzung des B-Plans durch die WIRO errichtet werden, diese können allerdings bei der Kompensation nicht zum Ansatz gebracht werden, da es sich eben bei den ca. 180 Pkw-Stellplätzen nicht um öffentliche Parkplätze handeln wird, sondern private (ohne Widmung) auch wenn sie der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden sollen.</p> <p>Ein Hinweis zur Konkretisierung Widmung/ Einziehung: bei der Verkehrsfläche PP wird nicht jeder einzelne PP gewidmet...allerdings darf es in diesem Fall, da Einziehung und Kompensierung erforderlich, nicht zu einem groben Missverhältnis kommen...</p>			<p>In der Begründung wird ausgeführt, dass -auch wenn der künftige Parkplatz der Öffentlichkeit zur Verfügung steht- die gesamte Fläche eingezogen wird und deshalb die Kompensation im Umfang der gegenwärtig zur Verfügung stehenden Stellplätze zu erfolgen hat.</p>

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
25.	Bauamt, Abt. Bauordnung	Schreiben vom 20.04.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Folgenden Hinweis möchte ich geben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Fläche SO_{wp} ist eine max. Höhe für bauliche Anlagen von 8,50 m festgesetzt, was gemäß Begründung Ziffer 3.2 einer Höhe von 1,50 m über Gelände entspricht. Bauliche Anlagen sind gem. § 2 (1) LBauo M-V u.a. auch Lagerplätze, Abstellplätze, Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Sport- und Spielflächen. Für welche baulichen Anlagen ist diese Höhenfestsetzung gedacht? Dies sollte ggf. nochmals geprüft und präzisiert werden. Ansonsten sind hier womöglich ungewollte Höhenentwicklungen möglich. 			<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Festsetzung zur zulässigen Höhe geprüft.</p> <p>Es ist nicht beabsichtigt und wenig zweckmäßig, Geländemodellierungen vorzunehmen und die Standplätze erhöht zu errichten. Die Festsetzung einer maximalen Höhe zielte auf notwendige Nebenanlagen der Standplätze, wie z.B. Energiesäulen, die die Wohnmobile mit Strom und ggf. Trinkwasser versorgen.</p> <p>Die Höhenfestsetzung wird aus TEIL A PLANZEICHNUNG gestrichen. In TEIL B TEXT wird folgende Festsetzung eingefügt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2.3 <i>Innerhalb des Sondergebiets Wohnmobilplatz ist die Errichtung von Energiesäulen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig.</i>

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
29.	Brandschutz- und Rettungsamt	Schreiben vom 12.04.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Nach Einsichtnahme in die eingereichten Unterlagen, wie z.B. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.195 vom 18.03.2021 und Planzeichnung Teil A - Arbeitsstand 18.03.2021, wird auf Grundlage von § 20 (1) BrSchG M-V zum o.g. Bauvorhaben 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>ergänzend wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Anforderungen</p> <p>1.1 Für die Planung des Löschwasserbehälters ist die Ausführungsplanung (Erläuterungsbericht, Baubeschreibung, Pläne...) unter Beachtung der Löschwasserhinweise /1/ dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock rechtzeitig zur Stellungnahme beizubringen. (siehe §§ 3 (1) und 14 i.V.m. der DVGW Arbeitsblatt W 405)</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Der laut Teil A „Planzeichnung“ zugewiesene Standort für den Löschwasserbehälter wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sehr kritisch bzw. als ungeeignet angesehen. (Vorschläge zum Standort /2/)</p> <p>Der Löschwasserbehälter muss für die Löschwasserentnahme zwingend mittels Tanklöschfahrzeug der Feuerwehr angefahren werden können. An der Saugstelle, dessen Saugrohr gemäß DIN 14230, Pkt. 5.4.2.1, eine maximale Länge von 10m aufweisen darf, muss mittels Feuerwehruzufahrt eine an der Saugstelle erreichbare Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche nebst Wendemöglichkeit und Schleppkurvennachweis angeordnet sein (Prüfung im Vorfeld erforderlich /1/). Die Feuerwehruzufahrt als auch Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche müssen den technischen Bauschriften entsprechen, hier: Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006 sowie VV TB S.52, Anlage A 2.2.1.1/1.</p> <p>Löschwasserbehälter können auch überfahrbar ausgebildet werden.</p>			<p>Die Ausführungsplanung für die Errichtung des Löschwasserbehälters wird dem Brandschutz- und Rettungsamt rechtzeitig zur Abstimmung vorgelegt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der im Entwurf vorgesehene Standort des Löschwasserbehälters ungeeignet ist, weil die erforderliche Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche an diesem Standort nicht realisiert werden kann.</p> <p>Es erfolgte eine Abstimmung zwischen Amt 61 und dem Brandschutz- und Rettungsamt. Im Ergebnis wurde der Standort des Löschwasserbehälters (50 m³) in den Zufahrtsbereich des Wohnmobilplatzes verlegt. (siehe Abbildung auf folgender Seite)</p>

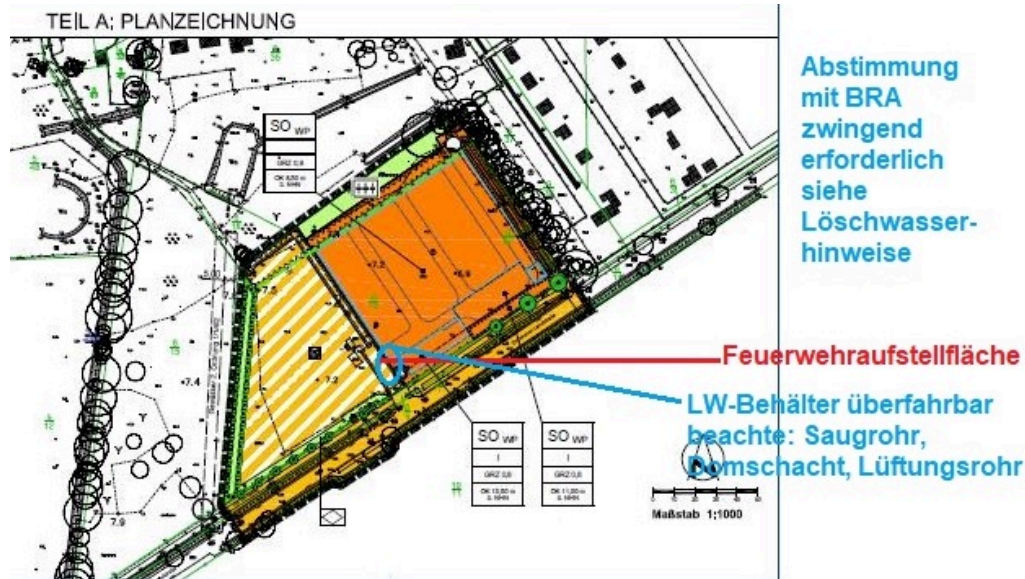


HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK
BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“
 ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, **STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529**

ff. 29.

Brandschutz- und Rettungsamt

Schreiben vom 12.04.2021


STELLUNGNAHME**ABWÄGUNG**


(Abbildung in Ergebnis der Abstimmung zwischen OE 61 und OE 87 am 30.06.2021)


Die erforderliche Feuerwehraufstell- und Bewegungsfläche ist auf dem Parkplatz im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts Nr.1 gegeben.


Der Standort des Löschwasserbehälters wird in TEIL A PLANZEICHNUNG mit einem Symbol festgesetzt.


Die Details zur Anordnung von Saugrohr, Domschacht und Lüftungsrohr werden in der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Brandschutz- und Rettungsamt geklärt.


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. 29.	Brandschutz- und Rettungsamt	Schreiben vom 12.04.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>2. Hinweise</p> <p>2.1 Auf weiterführende Anforderungen der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze wird hingewiesen.</p> <p>Begründung: Im § 1 der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze wird davon gesprochen, dass Plätze für das „Parken“ von Wohnmobilen keine Campingplätze im Sinne dieser VO sind. An dieser Stelle sollte wohl das Parken (als Parkplatzanlage - wie für andere PKW auch) im Sinne von „Abstellen“ gemeint sein. Demzufolge würden dann andere Anforderungen vorbezeichneter VO ebenso gelten, wie z.B. § 12 Fahrwege für Feuerwehrfahrzeuge..., § 4 (1), (4) Brandschutzstreifen, Feuerlöscher, § 11 (2) Lageplan...</p> <p>Andernfalls sollten diese Maßnahmen als Erkenntnisquelle i.V.m. §§ 3 (1) und 14 LBauO M-V umgesetzt werden.</p> <p>Im Übrigen deckt sich die Definition o.g. VO § 1 (2) mit dem Teil B: Text 1. Absatz wortwörtlich (...selbstfahrende Wohnfahrzeuge die jederzeit ortsveränderlich sind)!</p> <p>2.2 Bei der Anbindung der freizuhaltenden Verkehrsflächen in Richtung „Kleiner Sommerweg“ ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006 sowie W TB S.52, Anlage A 2.2.1.1/1“ zu beachten (z.B. Nachweis und Ausführung der Schleppkurven). (siehe Teil A Planzeichnung und Teil B: Text, Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2)</p>			<p>In der Ausführungsplanung des Wohnmobilplatzes werden die Anforderungen an den Brandschutz entsprechend der Landesbauordnung M-V und der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze berücksichtigt werden. Zu gegebener Zeit wird eine Abstimmung der Ausführungsplanung mit dem Brandschutz- und Rettungsamt erfolgen.</p> <p>Ziel der Ausführungsplanung des Parkplatzes ist es, die Anlage so zu gestalten, dass die Wegeführung zweckmäßig ist und eine möglichst große Zahl von PKW untergebracht werden kann. In dem Zusammenhang wird die genaue Lage des festgesetzten Geh- und Fahrrechts auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Schleppkurven festgelegt.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
30.	BUND Rostock	Schreiben vom 14.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Sehr geehrter [REDACTED],</p> <p>im Namen des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme hiermit im folgenden Stellung.</p> <p>Der Beschluss der Rostocker Bürgerschaft zur Klimaneutralität (Dez 2020, Nr. 2020/AN/1447) muss auch hier beachtet werden und einen klimaneutralen Platz für Wohnmobile zum Ziel haben.</p> <p>Service- und Nebengebäude sollten ressourcenschonend und klimaneutral gebaut werden. Das sollte über die Verwendung von recycelten, auf nachwachsenden Rohstoffen basierenden und wiederverwendbaren Baustoffen und Materialien in Kombination mit einer sehr guten Wärmedämmung realisiert werden, die über das gesetzliche Maß hinausgeht. Beton sollte zu einem großen Teil recycelt sein.</p> <p>Die Nutzung erneuerbarer Energien sollte selbstverständlich sein und über einen städtebaulichen Vertrag festgesetzt werden. Das ist wirtschaftlich vertretbar, denn die solaren Stromgestehungskosten sinken seit Jahren [1] und konkurrieren selbst ohne Einberechnung von Umweltkosten zunehmend mit fossilen Energieträgern. Die Dächer von Service- und Nebengebäude sollten in Ost-West-Ausrichtung geplant werden und für die Errichtung und Nutzung von Solaranlagen geeignet sein und in Kombination extensiv begrünt werden. Aus der Dachbegrünung und der Solarnutzung ergeben sich wesentliche Synergieeffekte. Die Extensivbegrünung sorgt z.B. für eine vergleichsweise geringe Umgebungstemperatur und damit für einen höheren Leistungsgrad der Solarmodule [2]. Dachbegrünung schützt die Dachhaut zudem vor Witterung, hat eine dämmende Wirkung für die darunterliegenden Raumtemperaturen, produziert Sauerstoff, bindet Schadstoffe und Feinstäube, speichert Wasser und bietet letztendlich einen Lebensraum für kleinere Tiere.</p> <p>Weitere Möglichkeiten für die Nutzung von Solarenergie bietet eine Überdachung der PKW-Stellplätze, sowohl auf dem Parkplatz <i>Rohrmannsche Koppel</i> als auch <i>Strand Mitte</i>.</p>			<p>Bei der Errichtung der Service- und Nebengebäude sind u.a. auch die Anforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) zu berücksichtigen. In § 1 (1) GEG heißt es: <i>Zweck dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.</i></p> <p>Mit dem Instrumentarium der Bauleitplanung können verpflichtende Vorgaben zu Art der zu verwendenden Baustoffe oder Art der einzusetzenden Energie, die für den Gebäudebetrieb notwendig ist, nicht gemacht werden. Festsetzungen dieser Art sind von § 9 Abs.1 BauGB nicht gedeckt. Damit fehlt die rechtliche Grundlage.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Überdachung von PKW-Stellplätzen zur Nutzung von Solarenergie ist eine interessante Überlegung und wird vom Vorhabenträger unter wirtschaftlichen Aspekten geprüft werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht.</p>


		<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>	
ff. 30.	BUND Rostock	Schreiben vom 14.05.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Fernwärmenetzes. Die Versorgung mit Wärmeenergie sollte daher klimaneutral über eine Solarthermieranlage auf dem Dach des Servicegebäudes mit entsprechendem Pufferspeicher gewährleistet werden.</p> <p>Da innerhalb des Plangebietes weder eine Ableitung noch eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, sollte dieses sinnvoll in Zisternen gesammelt und bspw. trinkwasserschonend für die Toilettenspülungen benutzt werden.</p> <p>Ein Verleih von Fahrrädern sollte als umweltfreundliches Mobilitätsangebot zur Verfügung stehen.</p> <p>Grünordnung</p> <p>Wir bitten bei der Festsetzung der privaten Grünflächen am Nord- und Westrand ausschließlich <u>heimische</u> Arten zu verwenden und dies textlich auch so festzuhalten. Statt Rasen auf den Baumscheiben auszusäen, sollten heimische Wildblumenmischungen verwendet werden. Dies verbessert die Belüftung des Wurzelbereiches und die Versickerung von Niederschlagswassers. Zusätzlich wird ein Nahrungs- und Lebensraumangebot für Insekten geschaffen.</p> <p>Für eine Verdichtung der Grünstruktur mit all den wertvollen ökologischen Funktionen, sollten die Wohnmobil-Stellplätze einzeln, oder zusammengefasst mit heimischen Hecken eingefriedet werden. Das bietet zusätzlich Wind- und Erosionsschutz. Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anmerkungen und weitere Beteiligung am Verfahren.</p>		<p>Den Einsatz von Solarthermie wird der Vorhabenträger prüfen. Eine verbindliche Vorgabe dazu kann der Bebauungsplan nicht geben, da die rechtliche Grundlage fehlt.</p> <p>Um eine Versickerung weitestgehend zu ermöglichen, ist festgesetzt, dass die Fahrwege mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt und die Standplätze der Wohnmobile mit Schotterrasen befestigt werden. Damit ist trotz der zulässigen Überbauung von 80% im Sondergebiet Wohnmobilplatz eine im Vergleich zum Bestand unwesentlich erhöhte Beeinträchtigung des Bodens zu erwarten.</p> <p>Das Sammeln des Niederschlagswassers, um es als Brauchwasser zu nutzen, wird vom Vorhabenträger geprüft.</p> <p>Ein Verleih von Fahrrädern steht dem Vorhabenträger frei. Für eine Festsetzung im Bebauungsplan fehlt die rechtliche Grundlage.</p> <p>Für die Grünfläche am Westrand (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ist in der textlichen Festsetzung 6.4 festgesetzt, dass die vorhandenen Gehölze und die Benjesstruktur zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist. Die Eingrenzung auf heimische Arten erübrigt sich damit.</p> <p>Für die Grünfläche am Nordrand (Schutzgrün) werden keine Vorgaben zur Art der Pflanzen gemacht. Die Grünfläche dient dem Abstand zum Wald und übernimmt auch Funktionen des Wohnmobilplatzes wie Schaffung von Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten.</p>	

		HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529	
31.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Schreiben vom 15.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Ich bitte jedoch folgenden Hinweis zu beachten: Die L 12 ist Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes (MSGN). Die Information über Beginn und Ende der Baumaßnahme ist, unter Angabe der auftretenden Einschränkungen während der Bauphase, an die nachfolgend aufgeführte Dienststelle zu übersenden:</p> <p>Logistikzentrum der Bundeswehr. Abteilung Verkehr und Transport Dezernat Verkehrsführung Sachgebiet MILGeo</p>			<p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p>Der Hinweis, dass die L 12 Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes ist, wurde in die Begründung, Kapitel 2.4 übernommen. Zu gegebener Zeit wird eine Information über Beginn und Ende der Baumaßnahme und etwaige damit verbundene Einschränkungen erfolgen.</p> <p>Der Hinweis wird in der Satzung ergänzt!</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
52.	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	Schreiben vom 18.01.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ hier: Prüfung Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</p> <p>Das Flurstück 6/20 steht im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und ist Teil des nicht öffentlich gewidmeten und sich überwiegend in Privateigentum befindlichen Weges „Habichtshöhe“. Da sich der Caravan-Stellplatz nicht auf dieses Flurstück erstrecken wird, sollte es aus dem Planbereich herausgenommen werden.</p>			<p>Das Flurstück 6/20, Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen wurde aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen. Die Flächenangaben in der Begründung wurden dementsprechend geändert. Der Plangeltungsbereich reduziert sich um 169 m² auf 18.201 m².</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
60.	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen	Schreiben vom 31.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>zum o.g. B-Plan-Entwurf mit Begründung gebe ich nachfolgende Stellungnahme ab. Die vorgelegten Antragsunterlagen wurden hinsichtlich Waldbetroffenheit zum LWaldG M-V geprüft.</p> <p>Der Forderung nach Einhaltung eines von der Forstbehörde geprüften Waldabstandes, insbesondere für die 1. Stellplatzreihe, wurde gefolgt (s. Begründung Pkt. 3.4 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, Seite 12).</p> <p>Der Umsetzung des o.g. Bebauungsplanes wird seitens der unteren Forstbehörde demnach weiter zugestimmt. Eine Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V wird für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ genehmigt. Die Begründung entnehmen Sie bitte der Stellungnahme vom 16.03.2016.</p>			<p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zur Kenntnis, dass für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 die Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstands nach § 20 Abs.1 LWaldG M-V genehmigt wird.</p> <p>Die Begründung für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung wurde aus dem Schreiben vom 16.03.2016 in die Begründung zum Bebauungsplan (<i>Kapitel 3.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind</i>) übernommen.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
62.	Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern	Schreiben vom 01.06.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>vielen Dank für Ihr oben genanntes Schreiben. Auf Grund der gesetzlichen Zuständigkeit erfolgt durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern keine Stellungnahme zum o. a. Planungsverfahren.</p> <p>Ich bitte sicherzustellen, dass die Landgesellschaft M-V mbH in Leezen als verfassungsbefugte Stelle für landwirtschaftliche Landesflächen und die örtlich zuständigen Umwelt-, Forst- und Landwirtschaftsbehörden, als Träger öffentlicher Belange, von Ihnen beteiligt werden.</p> <p>Gleichzeitig bitte ich bei zukünftigen Planungsverfahren, bei denen keine gesetzlichen Aspekte in Zuständigkeit der obersten Behörden im Geschäftsbereich des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern betroffen sind, aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung von einer Beteiligung des Hauses abzu- sehen.</p>			<p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p>Bei der Fläche innerhalb des Plangebiets handelt es sich um eine bislang öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, die bereits seit Jahrzehnten nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet wurde. Das Flurstück 6/19, auf dem sowohl das Sondergebiet <i>Wohnmobilplatz</i> als auch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) festgesetzt werden, war im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Insofern geht die Hanse- und Universitätsstadt Rostock davon aus, dass die Landgesellschaft M-V mbH in Leezen nicht zuständig ist.</p> <p>Die örtlich zuständigen Umwelt-, Forst- und Landwirtschaftsbehörden wurden im Verfahren beteiligt.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
74.	Polizeiinspektion Rostock	Schreiben vom 14.04.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen des vorliegenden Anhörungsverfahrens wird aus Sicht der Polizeiinspektion Rostock insbesondere die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer betrachtet. Bislang ist die vorhandene Ausfahrt des Parkplatzes „Rohrmannsche Koppel“ im Rahmen der Verkehrsunfallstatistik als unauffällig zu bezeichnen.</p> <p>Um diese erfreuliche Situation zu erhalten, ist es erforderlich, dass die baulichen Maßnahmen im Bereich der Parkplatzausfahrt dies auch in Zukunft gewährleisten. Gebäude bzw. andere (bauliche) Gestaltungen müssen so angelegt sein, dass beispielsweise die Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer untereinander erhalten bleiben und nach Möglichkeit ausgebaut werden. Hier muss zugunsten der Verkehrssicherheit mehr als die Mindestmaße der Regelwerke eingehalten werden.</p> <p>Dies ist umso wichtiger, als dass die Parkplatzzufahrt zum einen außerhalb einer geschlossenen Ortschaft an einer Landesstraße anbindet und zum anderen auch einen gemeinsamen Geh- und Radweg kreuzt. Mittlerweile erreichen Rad-/Pedelec-fahrende regelmäßig Geschwindigkeiten von 25km/h und höher.</p> <p>Von einer starken Frequentierung des Einmündungsbereiches durch verschiedenste Verkehrsarten/Verkehrsteilnehmer ist von Frühjahr bis Herbst regelmäßig auszugehen. Hier spielt die besondere Bedeutung Rostock - Warnemündes als Urlaubsziel eine grundlegende Rolle.</p> <p>Des Weiteren ist durch den Ausbau der überwiegenden Fläche zu einem Wohnmobilmobilparkplatz, die Situation gegeben, dass an diesem Standort zahlreiche Parkflächen für Fahrzeuge wegfallen. Diese sind jedoch erforderlich, weil sie regelmäßig frequentiert und auch in vollem Umfang genutzt werden. Dies gilt insbesondere aufgrund der touristischen Situation und Bedeutung des Standortes.</p> <p>Folglich müssen als Ausgleich Parkflächen in mindestens gleichem Umfang in der näheren Umgebung des Standortes geschaffen werden. Dies könnte beispielsweise durch ein Parkhaus am selben Standort („Rohrmannsche Koppel“) und/oder im Bereich des Parkplatzes „An der Wetterstation“ realisiert werden und muss auch im selben zeitlichen Zusammenhang, besser zuvor, geschehen.</p>			<p>In Teil A PLANZEICHNUNG sind Sichtdreiecke dargestellt. In Teil B TEXT wurde die Festsetzung Nr. 3.2 mit folgendem Wortlaut aufgenommen:</p> <p>3.2 <i>Im Bereich der Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Nutzungen, Grundstückseinfriedungen und Hecken nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m über Gelände zulässig. Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m über Gelände sind davon ausgenommen.</i></p> <p>Der verbleibende Parkplatz innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 steht der Öffentlichkeit in vollem Umfang zur Verfügung, auch wenn er privat bewirtschaftet (WIRO) wird.</p> <p>Es ist geplant, die Kapazitäten auf dem Parkplatz <i>Strand Mitte</i> durch die Errichtung einer Parkpalette zu erweitern. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beabsichtigt, den für diesen Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.SO.88 <i>Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße</i> entsprechend zu ändern.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. 74.	Polizeiinspektion Rostock	Schreiben vom 14.04.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Dem Bedarf an quantitativ gleichwertigen Parkflächen muss nachgekommen werden, um verkehrswidrigem Parken in erheblichem Maße zu begegnen. Dieses wiederum würde, gleich an welcher konkreten Stelle, unübersichtliche und gefährliche Verkehrssituation mit sich bringen. Aufgrund der touristisch sehr attraktiven Lage und der damit einhergehenden starken Frequentierung der zugrundeliegenden Örtlichkeit durch Fußgänger, Radfahrer und auch Kraftfahrzeuge ist ein hohes Konfliktpotential gegeben. Diesem muss durch entsprechend genannte Maßnahmen Rechnung getragen werden.</p>			<p>Im Gegensatz zum gegenwärtigen Parkplatz, der ungeordnet und ohne Markierungen ist, wird der geplante Parkplatz durch Markierungen die Fläche optimal ausnutzen können. Außerdem führt das künftige Angebot des Wohnmobilplatzes zu freiwerdenden Stellflächen, die bislang von Wohnmobilen u.a. auf dem Parkplatz <i>Strand Mitte</i> mangels einer qualitativ hochwertigen Alternative in Anspruch genommen wurden.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
83.	Stadtentsorgung Rostock GmbH	Schreiben vom 16.04.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Textliche Festsetzungen, Kapitel: 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)</p> <p>Die Belange der Abfallentsorgung und der Straßenreinigung sind in den Punkten 3.5.6. und 3.6.8. aus aktueller Sicht ausreichend berücksichtigt. Es wäre wünschenswert, wenn der Punkt 3.6.8. zur Errichtung von Abfallbehälterstellplätzen zusätzlich ein Verweis auf den Planungsleitfaden der HRO (https://rathaus.rostock.de/media/rostock_01.a.4984.de/datei/Planungsleitfaden%20Abfallbeh%C3%A4lterstellpl%C3%A4tze.pdf) erhält.</p> <p>An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Stadtentsorgung Rostock GmbH westlich der aktuellen Zufahrt zum Gelände "Parkplatz Rohrmannsche Koppel" eine Glättemeldealanlage mit Sensoranschluss zur Fahrbahn der L12 betreibt und diese Anlage auch zukünftig in Bestand bleiben soll.</p>			<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Abfallentsorgung und der Straßenreinigung ausreichend berücksichtigt wurden.</p> <p>Der Verweis auf den Planungsleitfaden wurde in das Kapitel 3.6.8 aufgenommen.</p> <p>Das Vorhandensein und der zukünftige Bestand der Glättemeldealanlage sind durch die textliche Festsetzung 5.3 gesichert.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
85.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 11.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<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 (<i>korrigiert mit Schreiben vom 30.06.2021</i>) <p>Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“.</p> <p>Die beigegeführten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.</p> <p>In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich <u>keine</u> Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG • Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG • Straßenbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock • Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock • Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock • Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG (<i>korrigiert mit Schreiben vom 30.06.2021</i>) • <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p>			<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit Ausnahme des Stromnetzes keine Leitungsbestände der Stadtwerke Rostock AG im Plangebiet vorhanden sind.</p>


	<p align="center">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. 85.	Stadtwerke Rostock AG	Schreiben vom 11.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Niederspannungskabel der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens.</p> <p>Die SWR NG plant derzeit keine eigenen Maßnahmen und hat keine Einwände gegen die bisherigen Darstellungen. Wir bitten um Einbezug in die weiteren Planungen. Ansprechpartner ist unser Mitarbeiter [REDACTED]</p> <p>Bitte beachten Sie: Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers. Gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk</p> <p>Die „Anweisung zum Schutz von Versorgungsanlagen“ ist zu befolgen (siehe Anlage).</p> <p>Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p>			<p>Die Lage der Niederspannungskabel wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung wird eine Abstimmung mit der Stadtwerke Rostock AG erfolgen.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
89.	Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde	Schreiben vom 14.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Die Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde übergibt folgende Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“:</p> <p>3.1 Art der baulichen Nutzung <i>Caravans ... sind auf dem künftigen Wohnmobilstellplatz nicht zulässig.</i></p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die geplante Errichtung einer Parkpalette auf einem Teilbereich des derzeit entwidmeten Parkplatz P+R Strand Mitte ist festzulegen, dass die Nutzung durch Caravans auf dem öffentlichen Teil des Parkplatzes Rohrmannsche Koppel zulässig ist. Gleiches gilt ggf. für das Thema Reisebusse (Fernverkehr, Stadtrundfahrten o. ä.).</p> <p>3.5.2 Ruhender Verkehr <i>Es ist vorgesehen, zum Ausgleich der entfallenden 270 Stellplätze ... auf dem Parkplatz P+R Strand Mitte Stellplatzflächen in ebendieser Größenordnung öffentlich zu widmen.</i></p> <p>Die Fläche Parkplatz P+R Strand Mitte wurde der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde als Eigenkapital (Grund und Boden ohne Bauten) zur Bewirtschaftung übertragen. Darüber hinaus werden jährlich über die Erhebung von Parkgebühren Einnahmen generiert.</p> <p>Mit der öffentlichen Widmung eines Teilbereiches des Parkplatzes P+R Strand Mitte ist eine Erhöhung des Zuschusses um die anteilige Summe für die Ausfallflächen verbunden, das Eigenkapital der Tourismuszentrale wäre entsprechend anteilig zu reduzieren bzw. anderweitig auszugleichen. Dies ist eindeutig zu regeln.</p> <p>3.9. Einsatz erneuerbarer Energien <i>Der Einsatz erneuerbarer Energien innerhalb des Plangebiets ist wünschenswert.</i></p> <p>Weiterhin möchten wir anregen, auf der Westseite des Plangebiets die Installation von E-Ladesäulen für PKW und weitere Fahrzeuge mit Elektromotorunterstützung zu berücksichtigen.</p>			<p>Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung <i>Parkplatz</i> beinhaltet erstmal allgemein, dass dort Straßenfahrzeuge abgestellt werden können. Das schließt auch Caravans und Reisebusse ein. Der Betreiber des künftigen Parkplatzes regelt, welche Arten von Fahrzeugen dort abgestellt werden können. Das geschieht durch eine entsprechende bauliche Anlage, Markierungen und Schilder.</p> <p>Die Ausführungen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Erfordernis eines Ausgleichs für den Ausfall von Einnahmen durch die öffentliche Widmung von Flächen auf dem Parkplatz P+R Strand Mitte wurden in die Begründung (<i>Kapitel 3.5.2 Ruhender Verkehr</i>) übernommen.</p> <p>Die Installation von E-Ladesäulen auf dem Parkplatz ist grundsätzlich zulässig. Eine Entscheidung darüber fällt der Betreiber des Parkplatzes.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
93.	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 29.04.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>zum o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Folgende Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Trinkwasser Um das Plangebiet trinkwasserseitig versorgen zu können, ist eine Erweiterung des Trinkwassernetzes erforderlich. Dafür ist eine Leitungsverlegung zwischen der <i>Doberaner Landstraße</i> und dem <i>Kleinen Sommerweg</i> geplant. Die Trinkwasserleitung (TWL) sollte in die im B-Planentwurf mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen verlegt werden. Eine Versorgung mit Löschwasser ist aus dem vorhandenen und geplanten Trinkwassernetz nicht möglich.</p> <p>Der Abstand zwischen einer künftigen Bebauung und der vorhandenen Trinkwasserleitung muss mindestens 2 m betragen. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Niederschlagswasser Es befinden sich keine Anlagen des Warnow- Wasser- und Abwasserverbandes im Plangebiet.</p> <p>Grünordnung/ Grünausgleich Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu.</p>			<p>Der Abstand der festgesetzten Baugrenze zur vorhandenen Trinkwasserleitung ist in der Planzeichnung mit 2 m festgesetzt. Zur besseren Lesbarkeit wurde die Planzeichnung durch eine Maßangabe ergänzt.</p> <p>Die Fahrgassen und Standplätze innerhalb des Wohnmobilplatzes werden mit versickerungsfähigem Pflaster bzw. mit Schotterrasen befestigt. Für die Retention von Niederschlagswasser werden Mulden zwischen den Standplätzen angelegt.</p> <p>Der Hinweis, dass Leitungstrassen nicht mit starkwüchsigen Gehölzen bepflanzt werden dürfen und die Konkretisierung des Mindestabstands bzw. der Hinweis auf das Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle, wurden in die Begründung (<i>Kapitel 3.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote</i>) übernommen.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. 93.	Warnow-Wasser- und Abwasserverband	Schreiben vom 29.04.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>vertragliche Regelung Hinweisen möchten wir auf die Regelung, dass zwischen dem Erschließungsträger, der Hanse- und Universitätsstadt 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>sonstiges Die technischen Lösungen für die Schmutzwasserentsorgung sowie für die Trinkwasserversorgung sind im Rahmen der weiteren Planungsphasen heraus zu erarbeiten und mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH abzustimmen.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen o. g. Ansprechpartnerin gerne zur Verfügung.</p> <p>Schmutzwasser Die Schmutzwasserentsorgung muss über eine neu zu errichtende Abwasserdruckrohrleitung (ADL) in den Freigefällekanal im Kleinen Sommerweg erfolgen. Die ADL sollte parallel zur ebenfalls neu zu verlegenden Trinkwasserleitung verlegt werden. Sofern die ADL öffentlich vom WWAV übernommen werden soll, muss das erforderliche Abwasserpumpwerk (APW) im Bereich der nordwestlichen Flurstücksgrenze angeordnet werden. Dafür ist ein Standort im B-Plan vorzusehen. Das Abwasserpumpwerk würde privat bleiben. Sofern eine Annahmestation für Toilettenabwässer aus den Wohnmobilen vorgesehen ist, ist diese privat zu betreiben.</p>			<p>Die Hinweise sind in Kapitel 7.2 Verträge der Begründung wiedergegeben. Die Abstimmung wird zu gegebener Zeit erfolgen.</p> <p>Die Ausführungen zu Ableitung des Schmutzwassers und Notwendigkeit einer Abwasserdruckleitung mit Abwasserpumpwerk wurden in die Begründung übernommen. Die Lage des Abwasserpumpwerks wurde symbolisch in der Planzeichnung festgesetzt.</p>


	<p align="center">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
Ö01		Schreiben vom 10.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum ausgelegten Bebauungsplan nimmt [REDACTED] wie folgt Stellung:</p> <p>1. [REDACTED] Die nun vorgesehene Nutzungsänderung und Privatisierung steht im Widerspruch zur damaligen Begründung; [REDACTED]</p> <p>2. Der Parkplatz ist in den Sommermonaten oft belegt und eine Reduzierung steht im Widerspruch zur angestrebten Verkehrsberuhigung von Warnemünde. Schon jetzt wird bei Belegung wild geparkt, z.T. auf unseren Wiesen- und Ackerflächen.</p>			<p>Die Passagen, die im Folgenden grau unterlegt sind, werden nach der Mitzeichnung ebenfalls geschwärzt!</p> <p>zu 1.: Die Hanse- und Universitätsstadt nimmt zur Kenntnis, dass Sie sich juristische Maßnahmen vorbehalten. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist seit dem 29.06.2007 Eigentümerin des überplanten Flurstücks. Vermögensrechtliche Ansprüche der Alteigentümerin wurden mit Urteil des Landgerichtes Greifswald vom 27.02.2007 rechtskräftig abgewiesen. Sollte sich durch die geänderte bauliche Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereichs die Grundlage des damaligen Urteils geändert haben, sind eventuelle vermögensrechtliche Ansprüche unabhängig vom Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen.</p> <p>zu 2.: Es ist geplant, die Kapazitäten auf dem Parkplatz <i>Strand Mitte</i> durch die Errichtung einer Parkpalette zu erweitern. Der verbleibende Parkplatz innerhalb des Plangeltungsbereichs wird privat bewirtschaftet (WIRO), steht aber der Öffentlichkeit in vollem Umfang zur Verfügung. Im Gegensatz zum gegenwärtigen Parkplatz, der ungeordnet und ohne Markierungen ist, wird der geplante Parkplatz durch Markierungen die Fläche optimal ausnutzen können. Außerdem führt das künftige Angebot des Wohnmobilplatzes zu freiwerdenden Stellflächen auf dem Parkplatz <i>Strand Mitte</i>, die bislang von Wohnmobilen u.a. mangels einer qualitativ hochwertigen Alternative in Anspruch genommen wurden.</p>


	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. Ö01		Schreiben vom 10.05.2021	
STELLUNGNAHME		ABWÄGUNG	
<p>3. Ohne zeitgemäße sanitäre Anlagen werden die angrenzenden Flächen noch stärker mit Fäkalien verschmutzt. Schon jetzt sind der Küstenwald und unser Flurstück 6/15 im Sommer stark mit Fäkalien verschmutzt.</p> <p>4. Durch bauliche Maßnahmen ist zu verhindern, dass unser Flurstück 6/15 von den Nutzern der Stellflächen als Hundeauslaufgebiet genutzt werden kann.</p> <p>5. Durch bauliche und organisatorische Maßnahmen ist unsere Zufahrt zu den Flurstücken 6/17 und 6/13 unter allen Umständen frei zu halten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p><u>zu 3.:</u> Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist das Problem bewusst. Im <i>Strukturkonzept Warnemünde</i> hat die Schaffung von sanitären Anlagen in den Zugangsbereichen zum Strand eine hohe bis sehr hohe Gewichtung. Der Bebauungsplan kann allerdings nur Festsetzungen für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs treffen. Im Sondergebiet <i>Wohnmobilplatz</i> ist die Errichtung von sanitären Anlagen zulässig und geplant. Inwiefern diese auch Strandbesuchern, die nicht Wohnmobilplatznutzer sind, zur Verfügung stehen, kann der Bebauungsplan nicht festsetzen. Das ist Sache des Betreibers. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Reduzierung des Parkplatzangebots die Nutzungsintensität in diesem Bereich verringert, so dass sich die Lage voraussichtlich etwas entspannen wird.</p> <p><u>zu 4.:</u> Mithilfe der Bauleitplanung werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Gegenstand der planerischen Konfliktbewältigung ist dabei auch, mögliche Missbrauchsmöglichkeiten zu erkennen und zu verhindern. Allerdings kann der Ausschluss von widerrechtlichem Betreten von sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangeltungsbereichs liegenden Grundstücken mit Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geregelt werden kann. Es steht Ihnen frei, durch entsprechende Maßnahmen/Einfriedung/Hinweise, das unbefugte Betreten zu unterbinden.</p> <p><u>zu 5.:</u> Die genannten Flurstücke können im heutigen Kataster nicht ausfindig gemacht werden. Vermutlich handelt es sich um die heutigen Flurstücke 6/35, 6/36, 6/37, die östlich und nördlich an den Plangeltungsbereich angrenzen. Die Zufahrt zu diesen Flurstücken bleibt durch die Planung unberührt.</p>	

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
Ö02		Schreiben vom 15.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Sehr geehrt [REDACTED] nachdem ich mir am 13.05.2021 kurz die Unterlagen zum zunächst ausgelegten Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 angesehen habe, möchte ich als Teil der ungeteilten Erbengemeinschaft [REDACTED] Ihnen folgenden Text übermitteln: Die Information zur Auslage des Planungsstandes kam kurzfristig, die Veröffentlichung über den Stadtanzeiger kommt nicht an und die Nachbarn werden offensichtlich nicht informiert.</p> <p>1. Bezeichnung der Beplanungsfläche Schon vor dem Jahr 2000 wurde die betreffende Fläche in „Parkplatz an der Doberaner Landstraße“ geändert. Unsere Namensnennung war nur noch bei der RSAG üblich, was auch fehlerhaft war. Der [REDACTED] Name wird unautorisiert benutzt, ich gebe dazu keine Zustimmung.</p> <p>2. Grundstückseigentum [REDACTED]</p> <p>Sie können mir auch gerne Ihre Informationen dazu übermitteln, auch eine Erörterung bei Ihnen wäre möglich. Die jetzige Beplanung war lange absehbar und wird nun konkret, das wird die umfassende Betrachtung erleichtern.</p>			<p><u>zu 1.:</u> Die Hanse- und Universitätsstadt nimmt zur Kenntnis, dass der Name unautorisiert verwendet wird und bedauert das. Eine Namensänderung ist vorgesehen, der künftige Wohnmobilplatz wird unter dem Namen <i>Warnemünde West</i> geführt werden. Verfahrensbedingt kann die Änderung des Namens aber erst nach Satzungsbeschluss erfolgen.</p> <p><u>zu 2.:</u> Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist seit dem 29.06.2007 Eigentümerin des überplanten Flurstücks. Vermögensrechtliche Ansprüche der Alteigentümerin wurden mit Urteil des Landgerichtes Greifswald vom 27.02.2007 rechtskräftig abgewiesen. Sollte sich durch die geänderte bauliche Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereichs die Grundlage des damaligen Urteils geändert haben, sind eventuelle vermögensrechtliche Ansprüche unabhängig vom Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen.</p>

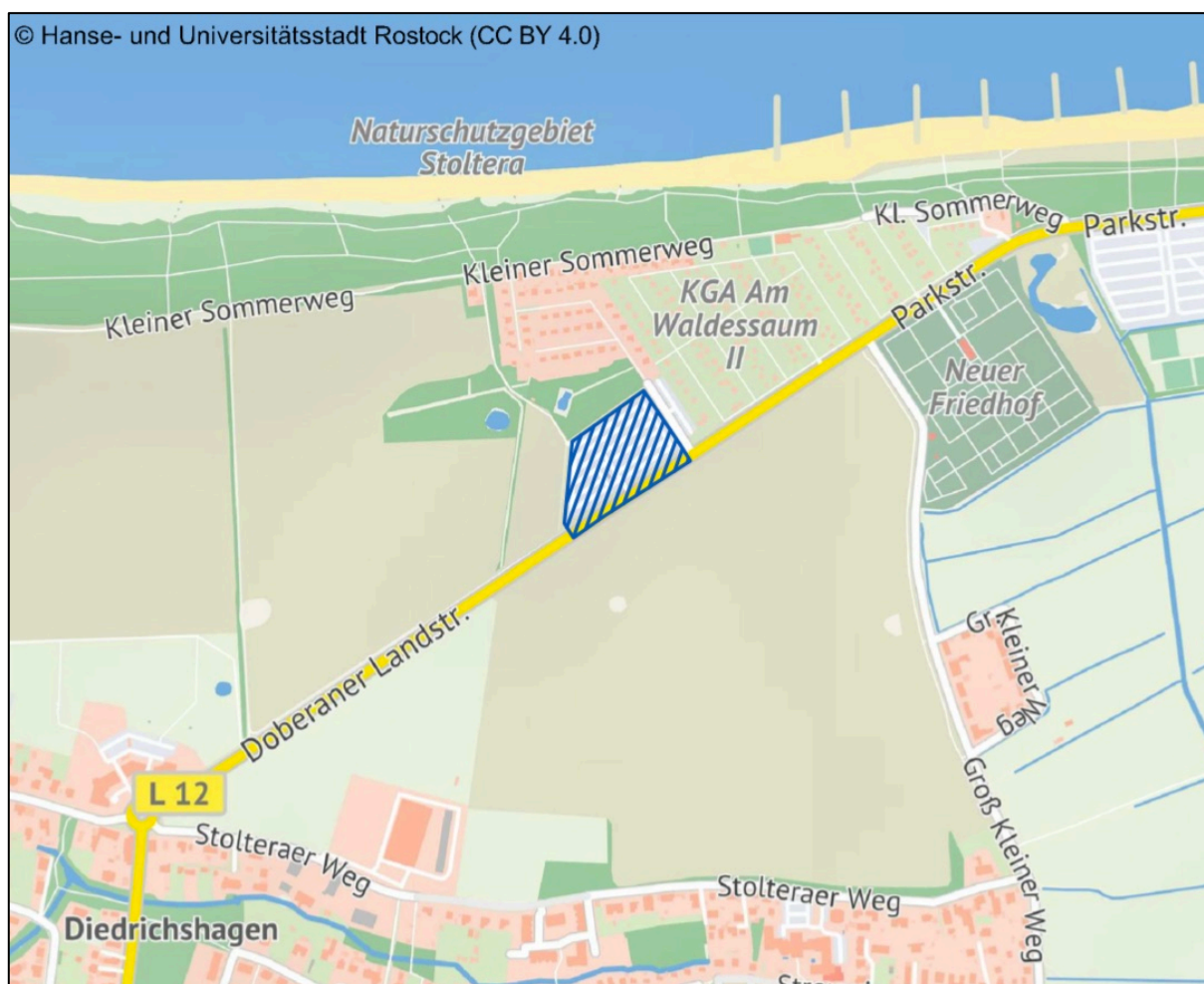
	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. Ö02		Schreiben vom 15.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>3. Zur nachbarlichen Situation</p> <p>Die beplante Fläche befindet sich, wie Sie sicher bemerkt haben, in einer Insellage innerhalb der Flächen [REDACTED]. Das ausgeprägte nachbarschaftliche Interesse werden Sie eventuell nachvollziehen.</p> <p>Die Detailplanungen zu verschiedenen Erschließungen konnte ich in der Kürze der Zeit nicht ausreichend herausarbeiten, ich meine es fehlt dazu in den Unterlagen einiges.</p> <p>Mir sind verschiedene, provisorische Versorgungssysteme bekannt.</p> <p>Die Mehrheit der vorzunehmenden Anschlüsse berührt Grenzlagen und muss in genauer Abstimmung mit uns geplant werden. Die bisherigen wilden Verlegungen sind in normgerechter Ausbauqualität zukunftsicher herzustellen. Dazu wird sicher eine zusammengefasste Verlegung generelle Vorteile bringen.</p> <p>Die fehlende Erschließung gilt übrigens auch für einige andere Grundstückseigentümer in Richtung des Kleinen Sommerweges.</p> <p>Der Abstand der Planungen zu den bewachsenen Flächen im Bereich der Ferienhaus-siedlung und an der östlichen Zuwegung ist für und aus verschiedenen Gründen bedeutend. Der nicht besonders stabile Bewuchs ist über die Zeit der Fremdnutzung vor 1990 angelegt worden und hat inzwischen Höhen von gut 20 m erreicht. Es wird unter normalen Umständen von den Grundstückseigentümern einiges erwartet. Durch die willkürliche Grenzlage und das Heranrücken durch die Planungen werden unter Umständen zukünftig Gefahrensituationen provoziert. Ein gesicherter Abstand von 20 bis 30 m ist wie bei den Forstfachleuten üblich einzuhalten.</p> <p>Für das Abwasser werden Sie nach meinen Kenntnissen sicher den Anschluss in Richtung des Kleinen Sommerweges suchen, wo und wie soll das erfolgen?</p> <p>Dazu wäre unter Umständen das Planungsgebiet entsprechend zu ergänzen. Es kommt möglicherweise nur die offene Verlegung in Frage, dazu wäre die parallele Verlegung weiterer Leitungen (TW, TK) passend.</p>			<p><u>zu 3.:</u></p> <p>Das Plangebiet liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche und wird von dort erschossen. Die stadttechnische Erschließung ist für die geplanten Nutzungen neu herzustellen. Die Details werden in der Erschließungsplanung abschließend geklärt.</p> <p>Das Trinkwassernetz ist zu erweitern. Dafür ist eine Leitungsverlegung von der <i>Doberaner Landstraße</i> geplant. In dem Zusammenhang können auch die Anlieger des <i>Kleinen Sommerwegs</i> einen normgerechten Anschluss erhalten.</p> <p>Sollte die Verlegung von Versorgungsleitungen Grenzbereiche betreffen, wird eine entsprechende Abstimmung mit Ihnen erfolgen.</p> <p>Der einzuhaltende Abstand der Bebauungsgrenze von der nordwestlich angrenzenden Waldfläche auf dem Flurstück 6/35 wurde in Abstimmung mit der Landesforstbehörde auf 20 m festgesetzt. Die Baugrenze bzw. der von Bebauung freizuhaltende Bereich sind dementsprechend zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Für die Ableitung von Schmutzwasser sind eine Abwasserpumpstation und eine Abwasserdruckleitung, die in den Freigefällekanal des <i>Kleinen Sommerwegs</i> entwässert, zu errichten. Die genaue Lage klärt die Erschließungsplanung.</p>

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNVIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. Ö02		Schreiben vom 15.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Die Netzauskunft von der Firma O2 ist im Plan ohne Eintrag, nach meinen Kenntnissen hat die Telekom nach Ausschreibung das Gebiet zur LWL-Verlegung übernommen.</p> <p>Wenn eine Heranziehung der Elektroleitungen (z.B. vom Trafo) über die Fläche [REDACTED] beabsichtigt ist, wird ein Abstimmungsvorgang notwendig.</p> <p>Zum Regenwasser schreiben Sie das Überschusswasser anfallen wird, ich werde mich bei der unteren Wasserbehörde erkundigen. Wenn eine Ableitung erwogen wird – wie denken Sie sich diese?</p> <p>Das nach Ihren Worten „großzügige“ Bebauungsfenster verändert die Basis zur Rückgabeverweigerung wesentlich. Das wird doch sicher nur der erste Schritt sein. Im übrigen, der kostenintensive Service für die immer teureren Wohnmobile wird von mir kritisch gesehen. Die von unserem Bruder bemängelten Beeinträchtigungen treten auf und werden sicher nicht weniger.</p>			<p>Die Telekom wurde im Verfahren beteiligt. In ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 03.05.2018 hieß es, dass sich Telekommunikationslinien nur im Randbereich befinden. Zum damaligen Zeitpunkt waren keine Bauvorhaben der Telekom geplant.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans hat sich die Telekom nicht geäußert.</p> <p>Niederspannungskabel sind nach Auskunft der <i>Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</i> im Plangebiet vorhanden. Die Erschließung erfolgt von der <i>Doberaner Landstraße</i>.</p> <p>Für das Niederschlagswasser sind Retentionsmulden, die das Niederschlagswasser zurückhalten, vorgesehen. Die Fahrgassen werden mit versickerungsfähigem Pflaster, die Standplätze mit Schotterrasen befestigt. Das reduziert das anfallende Niederschlagswasser.</p> <p>Hintergrund des <i>großzügigen</i> Baufensters ist die Tatsache, dass auch die Standplätze und Fahrgassen des künftigen Wohnmobilplatzes bauliche Anlagen sind und deshalb nur innerhalb des Baufensters errichtet werden dürfen. Bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden sind nur in den nahe der <i>Doberaner Landstraße</i> festgesetzten Baufenstern zulässig. Dort sind Empfang, sanitäre Anlagen, ein Kiosk sowie notwendige Nebenanlagen geplant.</p>

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
Ö03		Schreiben vom 15.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Stellungnahme (1024): Textliche Festsetzungen 5.1</p> <p>Der Parkplatz "Rohrmannsche Koppel" ist in seiner jetzigen Funktion dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Der Gebrauch bzw. die Benutzung der Verkehrsfläche ist jedermann im Rahmen der Widmung und der Verkehrsvorschriften zum Verkehr gestattet (Gemeingebrauch). Im Einziehungsverfahren "Rohrmannsche Koppel" teilte die Hansestadt Rostock, Herr Tiburtius zuletzt mit Schreiben vom 24.4.2018 mit, dass die erhobenen Einwendungen mit Schreiben vom 25.2.2018 an das zuständige Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V weitergeleitet wurden, nicht erneut erhoben werden müssen, sondern erhalten bleiben. Abwägungsmittelungen und/oder Ergebnisse zum Einziehungsverfahrens wurden bis heute nicht mitgeteilt; liegen demnach nicht vor.</p> <p>Über den Parkplatz "Rohrmannsche Koppel" ist die verkehrstechnische und wegetechnische Erschließung der Grundstücke im Kleinen Sommerweg gesichert. Der Ausbau des Kleinen Sommerweges lässt Begegnungsverkehr nicht bzw. nur begrenzt zu, sodass die verkehrstechnische und wegetechnische Erschließung über den Parkplatz "Rohrmannsche Koppel" notwendig ist. Die Einräumung von Benutzungsrechten zu Gunsten der Hansestadt Rostock bleibt hinter den bestehenden Rechten der Grundstückseigentümer am Kleinen Sommerweg zurück. Die gesicherte Erschließung der Grundstücke am Kleinen Sommerweg wird durch die Planung berührt. Die Planung beschränkt bestehende Rechte der Grundstückseigentümer, indem sie den Grundstücken die gesicherte Erschließung - frei von Rechten Dritter - nimmt. Die Planung greift damit in subjektiv-öffentliche Rechte der Grundstückseigentümer des Kleinen Sommerwegs erheblich ein.</p> <p>Stellungnahme (1025): Textliche Festsetzungen 5.2 vgl. Stellungnahme zur Vorgangsnummer: 1024 zur Festsetzung 5.1</p>			<p>Der im Plangeltungsbereich liegende gegenwärtige Parkplatz ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock plant, die Einziehung dieser Fläche auf Grundlage von § 9 Abs.2 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung zu beantragen. Die Einziehung ist möglich, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, dessen Inhalt der Volleinzahlung einer Straße entspricht und damit die überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohls als festgestellt gelten.</p> <p>Die im Plangeltungsbereich festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung <i>-Parkplatz-</i> wird künftig privat bewirtschaftet, steht aber der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung <i>-Parkplatz-</i> werden sowohl der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als auch den Anliegern des <i>Kleinen Sommerwegs</i> Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt. In den Festsetzungen 5.1 und 5.2 ist formuliert, dass entsprechend breite Trassen zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Abfallentsorgung, der Straßenreinigung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu- und Abgang für die Anlieger der Grundstücke in der Anlage „Kleiner Sommerweg“ genutzt werden dürfen. Die Trassen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans auch zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>In der textlichen Festsetzung ist die Nutzung durch die Anlieger des <i>Kleinen Sommerweges</i> ausdrücklich genannt. Die Hanse- und Universitätsstadt kann deshalb nicht erkennen, dass subjektiv-öffentliche Rechte der Anlieger eingeschränkt werden.</p>

	<p style="text-align: center;">HANSE- UND UNIVERSITÄTSSSTADT ROSTOCK BEBAUUNGSPLAN NR. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ ANLAGE 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Entwurf, STAND 23.08.21 ; 2021/BV/2529</p>		
ff. Ö03		Schreiben vom 15.05.2021	
STELLUNGNAHME			ABWÄGUNG
<p>Stellungnahme (1026): Begründung: 1. Ziel und Zweck der Planung / Grundzüge</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der geplante Wohn- mobilplatz unterliegt den Einflüssen des Verkehrs auf der Doberaner Landstraße (Landesstraße 12). Östlich grenzt eine Kleingartenanlage und nördlich ein Wochenendhausgebiet an, die gegenüber den Immissionen, die durch den Betrieb des geplanten Wohnmobilplatzes sowie des PKW-Parkplatzes zu erwarten sind, schutzbedürftig sind. Im Rahmen einer schalltechnischen Prognose wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf den Wohnmobilplatz und die Auswirkungen des Parkplatzes auf die Wohnmobilstellplätze untersucht. Erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung des Immissionsschutzes betreffen den Ausschluss von nächtlichen Fahrbewegungen sowohl auf der Parkplatzfläche als auch auf dem Wohnmobilstellplatz. Eine Festsetzung solcher Regelungen im Bebauungsplan ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich. Hier werden entsprechende Vereinbarungen zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Betreiberin der Flächen, die WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH in einem noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) getroffen.</p> <p>Die Planung beeinträchtigt subjektiv-öffentliche Rechte der Grundstückseigentümer im Kleinen Sommerweg. Die Planung beeinträchtigt die wegemäßige und verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke - frei von Rechten Dritter und ohne zeitliche Nutzungseinschränkungen -.</p> <p>Die betroffene Person hat der Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß der Datenschutzgrundverordnung zugestimmt.</p>			<p>Der städtebauliche Vertrag, der die Einschränkung der Nutzungszeiten zum Zwecke des Lärmschutzes der schutzbedürftigen Nutzungen der Anlieger regelt, wurde vor Satzungsbeschluss zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Betreiber abgeschlossen. Die mit den Festsetzungen 5.1 und 5.2 geregelten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von den zeitlichen Nutzungseinschränkungen nicht betroffen. Insofern kann auch hier die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nicht erkennen, dass subjektiv-öffentliche Rechte der Anlieger eingeschränkt sind.</p>

2021/BV/2529



Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 01.SO.195
Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“

im Stadtteil Diedrichshagen, umfassend die Flurstücke 6/9 (tw.), 6/19 und 15/1 (tw.) der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen, zwischen der Stellplatzanlage *Habichtshöhe* und der Kleingartenanlage *Am Waldessaum II* im Osten, Waldflächen und den Wochenendhaussiedlungen *Habichtshöhe* und *Kleiner Sommerweg* im Norden, Grünflächen im Westen sowie einschließlich der *Doberaner Landstraße* (L 12) im Süden

Begründung

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

ausgefertigt am

(Siegel)

INHALT

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/ Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	10
2.3	Nutzung und Bebauung	10
2.4	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	10
2.5	Eigentumsverhältnisse	11
3	PLANUNGSINHALTE	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	13
3.5	Verkehrerschließung	13
3.5.1	Verkehrsanbindung	13
3.5.2	Ruhender Verkehr	13
3.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	14
3.5.4	Fuß- und Radwegenetz	15
3.5.5	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	15
3.5.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
3.6	Technische Infrastruktur	15
3.6.1	Trinkwasserversorgung	15
3.6.2	Löschwasser/ Brandschutz	16
3.6.3	Schmutz- und Niederschlagswasserableitung	16
3.6.4	Elektroenergieversorgung	17
3.6.5	Beleuchtung	17
3.6.6	Fernwärmeversorgung	17
3.6.7	Anlagen der Telekommunikation	17
3.6.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	17
3.7	Grünordnung	18
3.7.1	Private Grünflächen	18
3.7.2	Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote	19
3.7.3	Artenschutz	20
3.7.4	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen	21
3.7.5	Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	21
3.7.6	Natura 2000-Gebiete	21
3.8	Immissionsschutz	22
3.9	Einsatz erneuerbarer Energien	23
3.10	Übernahme von Rechtsvorschriften	24
3.10.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	24
3.11	Kennzeichnungen/ Nachrichtliche Übernahmen	24
4	UMWELTBERICHT	25
4.1	Einleitung des Umweltberichts	25

4.1.1	Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen	25
4.1.2	Umfang des Bedarfs an Grund und Boden	25
4.1.3	Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes	25
4.1.4	Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang	26
4.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	27
4.2.1	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	27
4.2.2	Schutzgut Fläche	29
4.2.3	Schutzgut Boden	30
4.2.4	Schutzgut Wasser	30
4.2.5	Schutzgut Luft	32
4.2.6	Schutzgut Klima	33
4.2.7	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	34
4.2.8	Schutzgut Biologische Vielfalt	34
4.2.9	Schutzgebiete	34
4.2.10	Schutzgut Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit	34
4.2.11	Kultur und Sachgüter	35
4.2.12	Wechselwirkungen	36
4.3	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	36
4.3.1	Methodik	36
4.3.2	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	36
4.3.3	Kompensation der Eingriffe	38
4.3.4	Ergebnis der Bilanzierung	38
4.4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung	38
4.5	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Darstellung der Auswahlgründe	38
4.5.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	38
4.5.2	Varianten der baulichen Nutzung	38
4.6	Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	39
4.7	Hinweise, Grundlagen, Methodik	40
4.7.1	Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	40
4.7.2	Informations- und Datengrundlagen	41
4.7.3	Bewertungsmethodik	41
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	42
6	FLÄCHENBILANZ	43
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	43
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	43
7.2	Verträge	43
7.3	Kosten und Finanzierung	44
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	44
9	ANLAGEN	
9.1	<u>Grünordnungsplan (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 22.07.2021)</u>	
9.2	<u>Artenschutzfachbeitrag (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 22.07.2021)</u>	
9.3	<u>Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020)</u>	

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/ Grundzüge

Das Plangebiet liegt westlich von Warnemünde im Stadtteil Diedrichshagen und wird derzeit vollständig als öffentlich gewidmeter Parkplatz für Kraftfahrzeuge von Strandnutzern und Besuchern des Naherholungsgebietes *Stoltera* genutzt.

Um der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnmobilstandplätzen im Raum Warnemünde gerecht werden zu können und eine Alternative für die im Rahmen der Entwicklung der Mittelmole mittelfristig dort fortfallenden Wohnmobilstandplätze zu schaffen, soll der östliche Teil des derzeitigen Parkplatzes zu einem Wohnmobilplatz entwickelt werden. Die Lage am westlichen Ortsrand in Strandnähe und mit Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bietet optimale Bedingungen für einen Wohnmobilplatz. Der verbleibende Teil im westlichen Bereich des Plangebietes wird auch künftig als Parkplatz für Kraftfahrzeuge von der Öffentlichkeit genutzt. Sowohl der Wohnmobilplatz als auch der Parkplatz sollen über die *WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* bewirtschaftet und unterhalten werden.

Der im Plangeltungsbereich liegende gegenwärtige Parkplatz ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Um die geplanten Nutzungen umsetzen zu können, sind die Entwidmung und die Verlagerung des öffentlichen Parkplatzes erforderlich. Die Einziehung der Fläche ist auf Grundlage von § 9 Abs.2 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung zu beantragen. Die Einziehung ist möglich, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, dessen Inhalt der Volleinziehung einer Straße entspricht und damit die überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohls als festgestellt gelten.

Um die benötigte Anzahl der Stellplätze an anderer Stelle bereit zu stellen, ist die Errichtung einer Parkpalette im Bereich des Parkplatzes *Strand Mitte* vorgesehen. Ein Teil des Parkplatzes *Strand Mitte* soll künftig öffentlich gewidmet werden.

Voraussetzung für die Errichtung einer Parkpalette im Bereich des Parkplatzes *Strand Mitte* ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.88 *Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße*. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung wurde von der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt in ihrer Sitzung am 21.04.2021 gefasst.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der geplante Wohnmobilplatz unterliegt den Einflüssen des Verkehrs auf der Doberaner Landstraße (Landesstraße 12). Östlich grenzt eine Kleingartenanlage und nördlich ein Wochenendhausgebiet an, die gegenüber den Immissionen, die durch den Betrieb des geplanten Wohnmobilplatzes sowie des PKW-Parkplatzes zu erwarten sind, schutzbedürftig sind. Im Rahmen einer schalltechnischen Prognose wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf den Wohnmobilplatz und die Auswirkungen des Parkplatzes auf die Wohnmobilstellplätze untersucht. Erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung des Immissionsschutzes betreffen den Ausschluss von nächtlichen Fahrbewegungen sowohl auf dem Parkplatz als auch auf dem Wohnmobilplatz. Eine Festsetzung derartiger Regelungen im Bebauungsplan ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich. Hier werden entsprechende Vereinbarungen zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Betreiberin der beiden Plätze, die *WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* in einem noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag gem. §11 Baugesetzbuch (BauGB) getroffen.

Die beabsichtigte Entwicklung des Wohnmobilplatzes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der so weit wie möglich zu minimieren ist. Die nicht vermeidbaren Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu kompensieren. Der Grünordnungsplan greift diese Belange auf. Maßnahmen zur Minimierung oder Vermeidung von Eingriffen sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, auch externe Kom-

pensionsmaßnahmen, werden im Bebauungsplan festgesetzt und durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Vorhabenträger gesichert.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) stellen sich heute als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V dar. Dieser Wald bleibt erhalten. Zwischen der ersten Standplatzreihe des Wohnmobilplatzes und den Waldflächen ist in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde ein Abstand von 20 m zu gewährleisten, der von Bebauung freizuhalten ist.

Das Plangebiet grenzt im Süden und im Westen an das Landschaftsschutzgebiet *Diedrichshäger Land* an. Im Nahbereich liegt das FFH-Gebiet *Stoltera bei Rostock*. Mögliche Auswirkungen wurden im Zuge des Planverfahrens untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die durch das Vorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf den Schutzzweck des FFH-Gebietes als nicht erheblich einzustufen sind.

Die betroffenen Flächen sind derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnmobilplatzes zu schaffen und den Standort dauerhaft zu sichern, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen hier nicht vor, da eine Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) nicht stattfindet. Daher findet das Regelverfahren Anwendung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung *Stellplatzanlage* dar. Der Bebauungsplan ist damit und gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,82 ha.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ befindet sich im Stadtteil Diedrichshagen. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- durch die (im Plangebiet liegende) *Doberaner Landstraße* (L 12) im Süden,
- den Parkplatz *Habichtshöhe* und die Kleingartenanlage *Am Waldessaum II* im Osten,
- Waldflächen und die Wochenendhaussiedlungen *Habichtshöhe* und *Kleiner Sommerweg* im Norden
- sowie Grünflächen im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 6/9 (Radweg) und 15/1 (Doberaner Landstraße) sowie das Flurstück 6/19 der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen.

Als Kartenrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Manthey & Schmidt, Hinrichsdorf 3 in 18146 Rostock mit Stand vom 28.07.2020. Der Plan ist im Lagebezug ETRS89 (UTM33) und im Höhenbezug DHHN92 (NHN) erstellt.

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft am 03. März 2021 förmlich eingeleitet und durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 27. März 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.04.2018 von der Planung unterrichtet und auch zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 08.05.2018. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 25.04.2018. Während der Sitzung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Nach § 63 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 30 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), erfolgt die Mitwirkung der anerkannten Naturschutzvereinigungen:

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband M-V e.V.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband M-V e.V.
- Landesjagdverband M-V e.V.

Die Hinweise der Verbände werden im Rahmen des Abwägungsvorgangs berücksichtigt.

Nach Verfestigung der Planung wurde der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock der Entwurf des Bebauungsplans mit der dazugehörigen Begründung zur Abstimmung vorgelegt. Die Unterlagen wurden auf der Sitzung der Bürgerschaft am 03. März 2021 gebilligt und der Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen zum Entwurf (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 06. April 2021 bis zum 15. Mai 2021. Durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 27. März 2021 wurde das ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf ein.

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs.2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs.4 BauGB) erfolgten parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Nach Prüfung und Auswertung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Vertretern der Öffentlichkeit kann die Bürgerschaft den Bebauungsplan als Satzung beschließen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert;
- Planzeichenverordnung (-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),

- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

In Anwendung der Überleitungsvorschrift § 25e BauNVO wird für den vorliegenden Bebauungsplan, dessen Entwurf vor dem 23. Juni 2021 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen hat, die Verordnung in der bis dahin geltenden Fassung angewendet.

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

- Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** aus dem Jahr 2016. Hier ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen. Sie bildet die Kernstadt innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes. Große Teile des Plangebiets sind als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Hinsichtlich der Tourismusentwicklung gilt gemäß Punkt 4.6(2) des LEP M-V, dass die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden sollen. Aktivtourismus (Wasser-, Rad-, Wander-, Reit- und Golftourismus), Camping- und Wohnmobil-, Gesundheits- und Naturtourismus sowie Urlaub auf dem Lande sollen gestärkt und weiter erschlossen werden.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus soll der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen und denen des Tourismus selbst besonders zu berücksichtigen (Punkt 4.6(3) des LEP M-V). Gemäß 6.4(5) des Landesraumentwicklungsprogramms haben in den bereits intensiv genutzten Bereichen der Außenküste und der Inseln Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung Priorität.

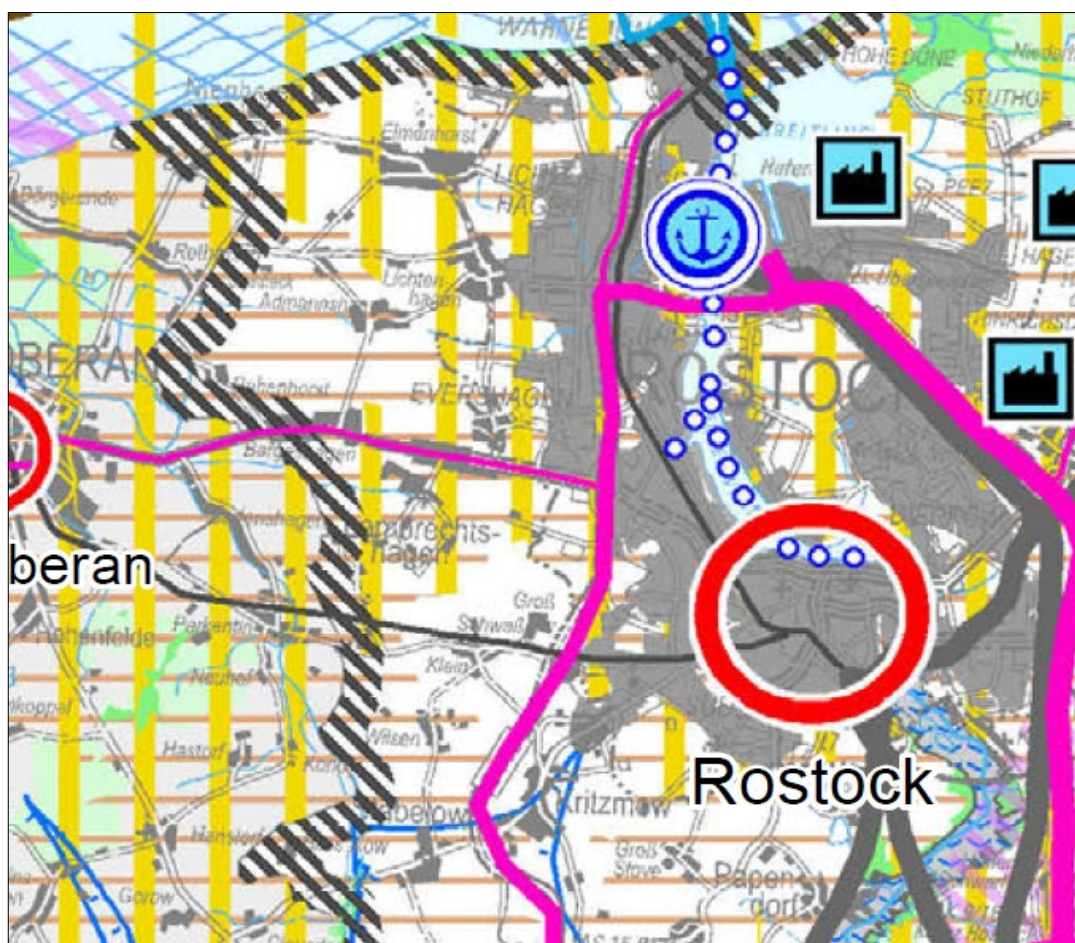


Abb.1: Auszug aus der Karte des Landesraumentwicklungsprogramms M-V von 2016

Gemäß **Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R)** vom August 2011 befindet sich das Bebauungsplangebiet innerhalb eines Tourismusschwerpunktraums im küstennahen Raum. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt weiterhin direkt an einem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz und in unmittelbarer Nähe eines Fernrad- und Fernwanderweges sowie in der Nähe eines Vorranggebiets für Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock hat in seiner Landesplanerischen Stellungnahme vom 14.05.2018 erklärt, dass der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und aus landes- und regionalplanerischer Sicht befürwortet wird.

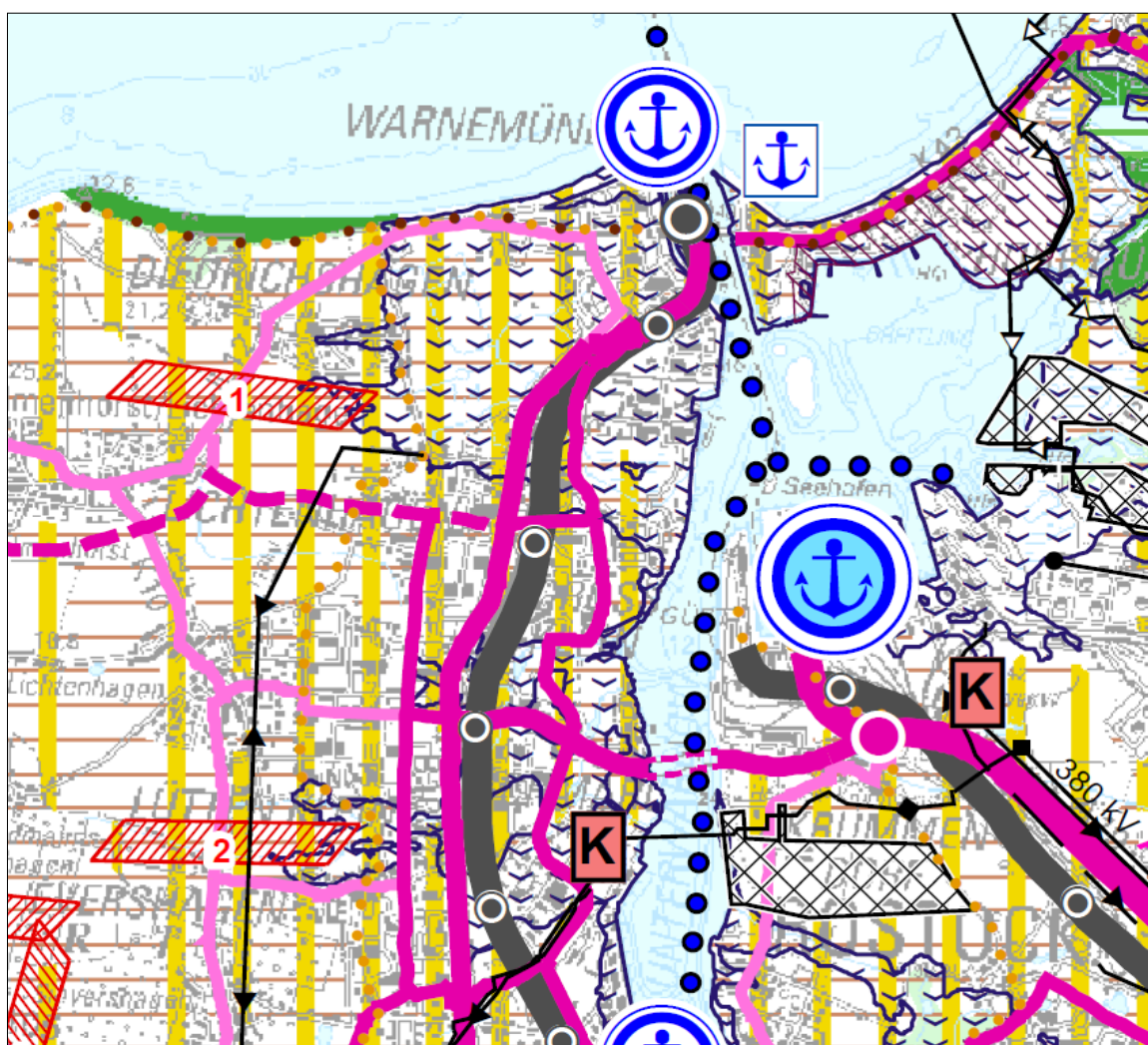


Abb.2: Auszug aus der Karte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/ Rostock

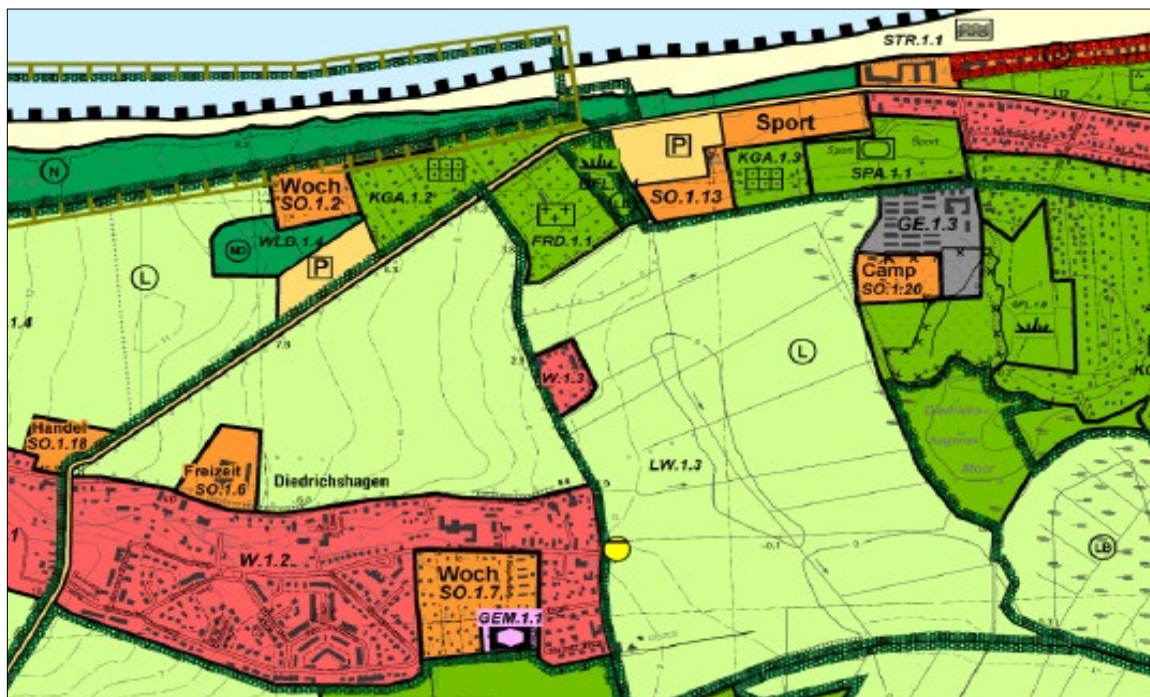


Abb.3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung *Stellplatzanlage* dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

Die von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossene *Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2013* stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar und begründet diese. Die Inhalte des aktualisierten Landschaftsplans sind im Rahmen der Bauleitplanung nachweislich und nachvollziehbar in die Abwägung einzubeziehen. Sie können als Darstellung oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

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

Die Zielkonzeption der *Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans* sieht für das Plangebiet Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr vor.

Weitere beachtliche Verfahren sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht bekannt.

2.2 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt westlich von Warnemünde im Stadtteil Diedrichshagen. Es ist über die *Doberaner Landstraße* (Landesstraße 12) erschlossen und wird derzeit vollständig als gebührenpflichtiger öffentlicher Parkplatz genutzt. Parallel zur Doberaner Landstraße verläuft ein öffentlicher Geh- und Radweg. Im Bereich östlich der Parkplatzzufahrt von der L 12 befindet sich eine Bushaltestelle.

Östlich des Plangebiets liegt die Straße *Habichtshöhe*, die als Zufahrt zur nördlich gelegenen Wochenendaussiedlung und zum Parken von Kraftfahrzeugen der Nutzer der östlich angrenzenden Kleingartenanlage dient.

Direkt nördlich des Plangebiets, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen Waldflächen. Der nach Landeswaldgesetz M-V einzuhaltende Waldabstand ist für die künftige Nutzung der Flächen im Plangebiet zu berücksichtigen.

Im Osten grenzen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

2.3 Nutzung und Bebauung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit gänzlich unbebaut. Wie bereits erwähnt, erfolgt derzeit eine Nutzung als öffentlicher Parkplatz. Die Oberfläche ist mit einer Schotterschicht befestigt.

2.4 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen und Nahversorgungseinrichtungen sind in Warnemünde und Diedrichshagen in ausreichendem Umfang vorhanden. Aus der geplanten Nutzung für einen Wohnmobilplatz und eines öffentlichen Parkplatzes für Strandbesucher heraus entsteht kein zusätzlicher Bedarf.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Doberaner Landstraße (L 12) vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Doberaner Landstraße aus. Über die vorhandene Bushaltestelle ist auch die Erreichbarkeit des Gebiets über den Öffentlichen Personennahverkehr gegeben. Über die L 12 ist die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Stadttechnische Infrastruktur

Die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlichen Medien sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Topographie und Baugrund

Die Höhenlage des natürlichen Geländes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa bei 7 m über NHN.

Durch *IBURO - Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock* wurde eine Vorerkundung des Baugrundes im Plangebiet vorgenommen. Aus dieser Voruntersuchung ergibt sich Folgendes:

Die durch dynamische Lastplattendruckversuche ermittelten Werte für das Verformungsmodul $E_{vd,M}$ sind überschlägig mit Faktor 2 auf E_{v2} -Werte umzurechnen. Überwiegend wurden relativ hohe Werte von $E_{v2} \geq 85$ bis $E_{v2} > 120 \text{ MN/m}^2$ ermittelt, erwartungsgemäß auch abhängig von der Stärke der Schotter- oder Kiessand-Schotter-Schichten der provisorischen Befestigung.

Die vorhandene Befestigung in einer Stärke von ca. 25 bis 40 cm, im Mittel um 30 cm, weist

eine für das Bauvorhaben (Saisonparkplatz) ausreichende Tragfähigkeit auf. Bereichsweise sind geringmächtige Mutterbodenschichten überschüttet worden. Erwartungsgemäß ist der Untergrund schwer durchlässig und nicht versickerungsfähig. Daraus resultierend sind die aktuellen Bodenwasserflurabstände sehr gering.

Das Vorgehen bei der Asphaltierung des Zufahrtsbereiches ist u.a. von der Höheneinordnung abhängig zu machen. Hier sollte Frostsicherheit bzw. ein grundhafter Neuausbau vorgesehen werden. Dies bedeutet:

- Mindeststärke frostsicherer Regelaufbau ca. 65 cm;
- zusätzliche Bodenverbesserung wegen Weichboden im Untergrund durch Bodenaustausch gegen Kiessand oder STS (ca. 25 bis 30 cm);
- bei zusätzlichem Geogittereinsatz ggf. ca. 5 bis 10 cm weniger.

Der Gesamtaufbau ist damit bis zu 0,95 m stark. In der Fläche ist eine Profilierung durch zusätzlichen Schotterauftrag zu empfehlen, ggf. Dach-Profilierung mit Wasserabführung über Rinnen. Dabei sollten Abträge vermieden werden. Eine regelmäßige Wartung ist vorzusehen (Auffüllen von entstehenden Löchern).

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangeltungsbereich befindlichen Flurstücke sind im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die *WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* hat das Flurstück 6/19 gekauft. Vertraglich vereinbart ist eine aufschiebende Wirkung, die beinhaltet, dass die Umschreibung erst erfolgt, wenn alle Rücktrittsrechte erloschen sind, d.h. erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans, Entwidmung des öffentlichen Parkplatzes und Ablauf der Frist für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung.

Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung des Vorhabens gegeben.

3 PLANUNGSGEHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Sondergebiet *Wohnmobilplatz* dient dem Tourismus und der Erholung. Zulässig sind nur das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen. Als Wohnmobile gelten dabei nur selbstfahrende Wohnfahrzeuge, die jederzeit ortsveränderlich sind.

Mit der Eingrenzung auf das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen wird jede Form von Dauercamping ausgeschlossen.

Neben den Standplätzen, die innerhalb des Sondergebietes zum Aufstellen der Wohnmobile bestimmt sind, sind weiterhin die folgenden Nutzungen zulässig:

- die erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze sowie die zur Erschließung der Standplätze notwendigen Erschließungsanlagen und Wege;
- Anlagen für die Verwaltung des Wohnmobilplatzes;
- Sanitäreinrichtungen;
- ein Laden, der der Versorgung des Sondergebietes „Wohnmobilplatz“ dient, mit maximal 50 m² Verkaufsfläche;
- eine eigenständige Werbeanlage.

Die Errichtung von sonstigen Gebäuden und Anlagen, das Aufstellen von Zelten, Wohnanhängern und Klappanhängern sowie die Anlage von Aufstellplätzen für nicht jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen und Mobilheime und weiterhin Werbeanlagen, die nicht im Zusammenhang mit dem Leistungsangebot des Wohnmobilplatzes stehen, sind nicht zulässig.

Caravans sind Anhänger für Kraftfahrzeuge, d.h. ohne eigenen Antrieb. Sie sind auf dem künftigen Wohnmobilplatz nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sondergebiets mit 0,8 festgesetzt.

Innerhalb des Wohnmobilplatzes sind Standplätze für die Wohnmobile und Fahrgassen für deren Erschließung zu errichten. Das sind bauliche Anlagen, deren Grundfläche bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind. Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO sind auch Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Eine anteilige Berücksichtigung von Flächen, die mit versickerungsfähigem Pflaster oder Schotterrasen befestigt sind, sieht der Bebauungsplan nicht vor. D.h., diese Flächen sind zu 100% anzurechnen.

Um die erforderlichen Nutzungen und Funktionen im geplanten Servicegebäude unterbringen zu können, ist eine entsprechende Höhe des Baukörpers erforderlich. Das Gebäude darf nicht mehr als ein Vollgeschoss haben. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 13,50 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von etwa 6,50 m über Gelände.

An der südöstlichen Grenze des Sondergebietes darf ein Nebengebäude für die Unterbringung von Geräten errichtet werden. Auch hier ist maximal ein Vollgeschoss zugelassen. Die Höhe wird auf 11,0 m über NHN begrenzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 4,0 m über Oberkante Gelände.

Im übrigen Sondergebiet sind die Standplätze für Wohnmobile zulässig. Die Standplätze sind gemäß § 2 (1) LBauO M-V bauliche Anlagen. Festsetzungen zu zulässiger Höhe oder Geschossigkeit sind für die Standplätze entbehrlich. Um die Zulässigkeit von Energiesäulen, die die Wohnmobile mit Strom und ggf. Trinkwasser versorgen, eindeutig zu regeln, wird die folgende Festsetzung in TEIL B TEXT eingefügt:

- 2.3 Innerhalb des Sondergebiets Wohnmobilplatz ist die Errichtung von Energiesäulen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig.*

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den für die Errichtung der Wohnmobilstellplätze vorgesehenen Flächen innerhalb des Sondergebietes wird ein großzügiges Baufenster festgesetzt. In Richtung Norden sind die im Waldabstand liegenden Flächen des Sondergebiets ausgenommen. Zur Doberaner Landstraße hin wird zur Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes mit der festgesetzten Baugrenze ein Abstand von 30 m -gemessen ab Straßenmitte- für die Aufstellung der Wohnmobile vorgesehen. Im Osten verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 6,50 Meter zur Flurstücksgrenze. Hier befindet sich eine Trinkwasserleitung. Entsprechend der Vorplanung von WASTRA-Plan aus dem Jahr 2018 können innerhalb der Baugrenze 62 Wohnmobilstellplätze in einer Größe von 5 x 10 m und 9 Standplätze in einer Größe von 6 x 14 m errichtet werden.

Im südlichen Teil der Baufläche, zur *Doberaner Landstraße* und zur Einfahrt des Wohnmobilplatzes orientiert, ist die Errichtung eines zentralen Servicegebäudes beabsichtigt. Hier können die für den Wohnmobilplatz erforderlichen sanitären Einrichtungen untergebracht sein, aber auch Anmeldung, Information und ein kleinerer Kiosk, in dem sich die Nutzer des Wohnmobilplatzes versorgen können.

Im südöstlichen Teil des Sondergebiets gibt es die Möglichkeit, einen kleinen Geräteschuppen vorzuhalten.

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes im westlichen Teil des Plangebiets sind keine baulichen Anlagen vorgesehen.

Um den vorhandenen Straßenbäumen, die eine gesetzlich geschützte Baumreihe darstellen, den erforderlichen Entwicklungsraum zu gewährleisten, muss zwischen dem Kronentraufbereich der Bäume und den baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

3.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG). Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 LWaldG bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen.

Im Verfahren hat das Forstamt Billenhagen als Untere Forstbehörde mit Schreiben vom 16.03.2016 eine Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands nach § 20 LWaldG in Aussicht gestellt. Zur Begründung heißt es in dem Schreiben vom 16.03.2016, dass die örtlichen Gegebenheiten vor Ort geprüft wurden. Dabei wurde ein Baumbestand aus Birke, Erle, Weide (Bäume I. Ordnung) und ein vorgelagerter Waldrand aus verschiedenen Straucharten, vorwiegend Brombeere vorgefunden. In dem genannten Schreiben heißt es, dass sich die für die 1. Stellplatzreihe potentiell gefährlichen Bäume im Inneren der Fläche befinden. Nach Auffassung der Landesforst haben diese Bäume ihre Endhöhe bereits erreicht. Auf Grund der standörtlichen Verhältnisse und der seebeeinflussten Wuchsform der Waldbäume ist das Gefahrenpotential geringer einzuschätzen, als die Gefahr, die von einem geschlossenen Waldrand ausgehen kann. Der Abstand vom Kronen-/Traufbereich der Waldbäume I. Ordnung (potenziell gefährliche Bäume) zur ersten Stellplatzreihe kann von 30 m auf ca. 20 m reduziert werden. Dies entspricht in etwa einer baumfallenden Länge.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der einzuhaltende Waldabstand gekennzeichnet. Für die Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, wurde das Planzeichen 15.8 der Planzeichenverordnung angewendet. In dem Bereich sind als Ausnahmen Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungen dürfen keine Öffnungen bzw. Zugänge zu den Waldflächen haben, um unbefugtes Betreten der Waldfläche zu verhindern.

In der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB hat das Forstamt Billenhagen in seiner Stellungnahme vom 31.05.2021 die Ausnahme zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands nach § 20 LWaldG genehmigt und auf das Schreiben vom 16.03.2016 verwiesen.

3.5 Verkehrserschließung

3.5.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die *Doberaner Landstraße* (Landesstraße 12) gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. In Warnmünde besteht Anschluss an die Stadtautobahn (Bundesstraße 103) und weiterführend an die Autobahn A 19 und die Autobahn A 20. In westliche Richtung führt die Landesstraße nach Bad Doberan.

3.5.2 Ruhender Verkehr

Der gegenwärtige Parkplatz ist ungeordnet und ohne Markierungen. Das Tiefbauamt stellt in seiner Stellungnahme vom 07.05.2021 fest, dass der zur Verfügung stehende Parkraum auf Grund der fehlenden Parkordnung großzügig ausgenutzt wird. Es wird geschätzt, dass an hochfrequentierten Strandwettertagen ca. 300 PKW auf der Fläche *Rohrmannsche Koppel* Platz finden.

Ein ca. 40 Prozent großer Teil des derzeitigen Parkplatzes wird auch künftig als Parkplatz für Strandbesucher und Spaziergänger zur Verfügung stehen. In diesem Sinne erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung wird als *Parkplatz* festgesetzt. Geplant ist, dass der Parkplatz von der *WIRO - Woh-*

nen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH bewirtschaftet wird und der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung steht. Die Anlage eines geordneten Parkplatzes mit Markierungen kann auf dieser Fläche eine Kapazität von ca. 225 PKW-Stellplätzen bieten. Auf der gleichen Fläche finden z.Zt. nur ca. 120 PKW Platz (40% von 300).

Der im Plangeltungsbereich liegende gegenwärtige Parkplatz ist eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Die Einziehung dieser Fläche ist auf Grundlage von § 9 Abs.2 Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung zu beantragen. Die Einziehung ist möglich, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, dessen Inhalt der Volleinziehung einer Straße entspricht und damit die überwiegenden Gründe des öffentlichen Wohls als festgestellt gelten. Ausgehend von der heutigen Kapazität von ca. 300 PKW ist als Kompensation für die Einziehung eine alternative Fläche mit einer vergleichbaren Kapazität öffentlich zu widmen. Angedacht ist, eine Fläche des Parkplatzes *Strand Mitte* öffentlich zu widmen.

Der Parkplatz *Strand Mitte* wird von der Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde bewirtschaftet. In der Stellungnahme vom 14.05.2021 weist die Tourismuszentrale darauf hin, dass ihr die Fläche *Parkplatz P+R Strand Mitte* als Eigenkapital (Grund und Boden ohne Bauten) zur Bewirtschaftung übertragen wurde. Darüber hinaus werden jährlich über die Erhebung von Parkgebühren Einnahmen generiert. Mit der öffentlichen Widmung eines Teilbereiches des *Parkplatzes P+R Strand Mitte* ist eine Erhöhung des Zuschusses um die anteilige Summe für die Ausfallflächen verbunden, das Eigenkapital der Tourismuszentrale wäre entsprechend anteilig zu reduzieren bzw. anderweitig auszugleichen. Das ist eindeutig zu regeln.

Ca. 60 Prozent des heutigen Parkplatzes, die als Sondergebiet für die geplante Errichtung und Nutzung der Wohnmobilplatzanlage festgesetzt werden, stehen künftig nicht mehr als Parkplatz für Pkw zur Verfügung. Auf Grund des großen Bedarfs an PKW-Stellplätzen insbesondere in der Sommerzeit, ist geplant, die Kapazitäten auf dem Parkplatz *Strand Mitte* durch die Errichtung einer Parkpalette zu erweitern. Der für diesen Bereich existierende Bebauungsplan Nr. 01.SO.88 *Sport- und Freizeitzentrum Warnemünde Parkstraße* wird entsprechend geändert.

Auf dem Parkplatz *P+R Strand Mitte* wird momentan mangels einer qualitativ hochwertigen Alternative ein Teil der Fläche von Wohnmobilen in Anspruch genommen. Das künftige Angebot des Wohnmobilplatzes am westlichen Ortseingang führt zu freiwerdenden Flächen auf dem Parkplatz *P+R Strand Mitte*.

3.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der bestehende Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr für das Plangebiet wird als ausreichend beurteilt. Änderungen am Netz sind in diesem Bereich nicht beabsichtigt.

Für die beiden vor Ort befindlichen Bushaltestellen an der Doberaner Landstraße besteht Erneuerungsbedarf. Dieser steht nicht ursächlich im Zusammenhang mit dem Vorhaben, hier eine Wohnmobilplatzanlage zu errichten.

Um die Erreichbarkeit der auf der südlichen Seite der *Doberaner Landstraße* liegenden Bushaltestelle zu verbessern und die Sicherheit der Fußgänger zu gewährleisten, ist bei Nachweis eines entsprechenden Bedarfs eine Querungshilfe vorzusehen (Lichtsignalanlage). Vorausichtlich wäre der Betrieb dieser Lichtsignalanlage nur in den Sommermonaten erforderlich. Da der Parkplatz und der Wohnmobilplatz in den Wintermonaten wahrscheinlich nur gering frequentiert werden und auch die Straße ein geringeres Verkehrsaufkommen aufweist, könnte die Ampelanlage in dieser Zeit außer Betrieb bleiben. Die möglicherweise erforderliche Querungshilfe steht nicht ursächlich mit dem Planvorhaben in Zusammenhang, deshalb ist eine Festsetzung bezüglich der Querungshilfe im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Mit Schreiben vom 17.03.2020 nimmt das damalige Amt für Verkehrsplanung die in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf geäußerte Forderung zu Planung, Bau und Finanzierung der Lichtsignalanlage zurück. Auch wenn weiterhin aus verkehrsplanerischer Sicht der Bedarf ei-

ner Fußgänger-Lichtsignalanlage gesehen wird, ist diese nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Im Bedarfsfall werden die Kosten für Planung und Bau durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock getragen.

3.5.4 Fuß- und Radwegenetz

Parallel zur Doberaner Landstraße verläuft ein Fuß- und Radweg. Das Plangebiet ist damit gut an das regionale und überregionale Radwegenetz angebunden.

3.5.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Ein- und Ausfahrt zur *Doberaner Landstraße* ist nur im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt vorgesehen. Diese führt auf die festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Parkplatz*.

Entlang der verbleibenden Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßen sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zugelassen. Erstens besteht kein Erfordernis für weitere Zufahrten und zweitens wären vorhandene Entwässerungsgräben zu queren.

3.5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *–Parkplatz–* wird der Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Recht eingeräumt, eine 4,0 m breite Trasse zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Abfallentsorgung, der Straßenreinigung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu- und Abgang für die Anlieger der Grundstücke in der Anlage „Kleiner Sommerweg“ zu nutzen. Die Trasse ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans zeichnerisch und textlich festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *–Parkplatz–* und innerhalb der Doberaner Landstraße wird der Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Recht eingeräumt, eine Glättemeldungsanlage mit den dazugehörigen Strom- und Signalkabeln und 2 Fahrbahnsensoren zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten.

3.6 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des Stadtgebiets sind die Voraussetzungen zur Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur grundsätzlich gegeben.

Für die Erschließung ist der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH der notwendige Leistungsbedarf rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen. Die Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH ist in die weitere Feinplanung einzubinden.

3.6.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt im Anschluss an das in der Doberaner Landstraße vorhandene Leitungsnetz. Laut Stellungnahme der EURAWASSER Nord GmbH vom 31.05.2018 (seit 01.07.2018 Nordwasser GmbH), ist zur Absicherung der Trinkwasserversorgung eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich.

Die Leitungsverlegung ist über die Flächen innerhalb des Plangebiets zwischen der *Doberaner Landstraße* und *Kleiner Sommerweg* geplant. Entsprechende Leitungsrechte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Derzeit liegt auf dem Grundstück des geplanten Wohnmobilplatzes am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereichs ein Trinkwasseranschluss für die Wochenendhaussiedlung *Habichtshöhe*. Die Leitungstrasse darf in einem Bereich von 2 m ab Mitte der Anlage weder überbaut noch mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Abstand zwischen der Trinkwasserleitung und der Baugrenze ist in der Planzeichnung vermaßt. Bei direkten Berührungspunkten sind Umverlegungen zulasten des Verursachers unvermeidbar. Notwendige Abstimmungen sind mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und seiner Betreiberfirma der Nordwasser GmbH, zu führen. Die Lage der vorhandenen Trinkwasserleitung

wurde in den Bebauungsplan übernommen. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Die Festsetzung eines Leitungsrechts im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz

Eine Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser aus dem vorhandenen Trinkwassernetz ist nicht möglich. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Löschwassermenge von mindestens 24 m³/h über 2 Stunden zu gewährleisten. Die ursprünglich beabsichtigte Lage des Löschwassertanks im nördlichen Teil des Sondergebietes wurde vom Brandschutz- und Rettungsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abgelehnt. In Abstimmung mit dem Brandschutz- und Rettungsamt ist das durch Trinkwasser gespeiste, unterirdische Löschwasserbecken in einer Größenordnung von ca. 50 m³ im Bereich der Zufahrt unterzubringen. In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der Lage mittels eines entsprechenden Symbols. Der Abstand zwischen Saugstelle und Aufstellfläche für die Feuerwehr darf maximal 3 m betragen, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich der Pumpeneingang am Löschfahrzeug heckseitig befindet. Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr.1 gekennzeichnete Fläche ist als Aufstellfläche (12 m x 7 m) für die Feuerwehr zu nutzen.

Die Einzelheiten zur löschwassertechnischen Erschließung sind rechtzeitig mit dem Brandschutz- und Rettungsamt und dem Amt für Mobilität der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzustimmen. Die Ausführungsplanung ist dem Brandschutz- und Rettungsamt vorzulegen.

3.6.3 Schmutz- und Niederschlagswasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im *Kleinen Sommerweg* erfolgen. In der Stellungnahme des WWAV vom 11.5.2021 heißt es, dass *die Schmutzwasserentsorgung über eine neu zu errichtende Abwasserdruckleitung in den Freigefällekanal im Kleinen Sommerweg erfolgen muss. Die Abwasserdruckleitung sollte parallel zur ebenfalls neu zu verlegenden Trinkwasserleitung verlegt werden. Sofern die Abwasserdruckleitung öffentlich vom WWAV übernommen werden soll, muss das erforderliche Abwasserpumpwerk im Bereich der nordwestlichen Flurstücksgrenze angeordnet werden.*

Das Abwasserpumpwerk besteht aus zwei Pumpen in einem Schacht, der einen Durchmesser von ca. 1,50 m hat. Der Schacht ist abgedeckt, darf aber nicht überfahren werden. Der Schacht ist so anzuordnen, dass ihn Fahrzeuge zu Wartungszwecken erreichen können.

Ein entsprechender Standort wurde im Bebauungsplan symbolisch festgesetzt. Das Abwasserpumpwerk wird laut Aussage des WWAV nicht vom Verband übernommen, es bleibt privat. Im Bebauungsplan wird symbolisch der Standort für das Abwasserpumpwerk am nordwestlichen Rand des Bebauungsplans festgesetzt. Das Schmutzwasser kann von den sanitären Anlagen des Wohnmobilplatzes im Freigefällekanal zum Abwasserpumpwerk transportiert werden. Vom Abwasserpumpwerk wird das Schmutzwasser durch eine Abwasserdruckleitung innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts Nr.2 in Richtung *Kleiner Sommerweg* auf das Niveau des dort vorhandenen Freigefällekanals gepumpt.

In der Stellungnahme des WWAV heißt es weiter, dass, sofern eine Annahmestation für Toilettenabwässer aus Wohnmobilen vorgesehen ist, diese privat betrieben werden muss. Für die Einleitung der Toilettenabwässer der Wohnmobile in die Kanalisation muss der Eigentümer des Grundstücks eine Indirekt-Einleitgenehmigung auf Grundlage der gültigen Satzung beim WWAV beantragen.

Innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes zur Ableitung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund der im Plangebiet anstehenden Baugrundverhältnisse nicht in vollem Umfang möglich. Es ist beabsichtigt, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband *Untere Warnow-Küste* das Niederschlagswasser über Retentionsanlagen (Mulden) in die Vorflut abzuleiten.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Es kann davon ausgegangen werden, dass Elektroenergie in ausreichendem Maße in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets zur Verfügung steht. Zum Einsatz erneuerbarer Energien werden Ausführungen in Kapitel 3.9 gemacht.

3.6.5 Beleuchtung

In der Stellungnahme der Stadtwerke Rostock AG wird die Koordinierung der Planung der Beleuchtungsanlage mit der Hauptabteilung Licht der Stadtwerke Rostock AG empfohlen. Insbesondere ist das Pflanzen von Bäumen rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner, speziell Lichtplaner abzustimmen.

Sowohl der Wohnmobilplatz als auch der Parkplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz-) werden künftig von der *WIRO bzw. der Parkhaus Gesellschaft GmbH* bewirtschaftet. D.h., die Beleuchtungsanlage wird nicht in die Trägerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock übergehen, so dass Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen nicht bindend sind.

In der Planung der Beleuchtung von Wohnmobil- und Parkplatz sind Energieeffizienz, Minimierung von Lichtverschmutzung und auch Insektenschutz zu berücksichtigen. Der Insektenschutz ist in den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen, die dem Artenschutz und der Minimierung von Eingriffen dienen, berücksichtigt (siehe Kapitel 3.7.3 Artenschutz). Wo es sinnvoll ist, sind bewegungsgesteuerte oder gedimmte Leuchten zu betreiben. Es sind vorzugsweise LED-Leuchten zu verwenden. Auch wenn die Beleuchtungsanlage des Wohnmobil- und Parkplatzes nicht in die öffentliche Trägerschaft übergehen wird, kann das *Konzept für Straßen- und Wegebeleuchtung 2019* der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Leitfaden herangezogen werden. Es ist aber nicht bindend.

Für die Art der Beleuchtung gibt es keine Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs.1 BauGB, deshalb sind entsprechende Hinweise in der Satzung enthalten:

Außenbeleuchtung

Bei der Planung der Beleuchtung von Wohnmobil- und Parkplatz sind Energieeffizienz und die Reduzierung von Lichtverschmutzung zu beachten. Es sind vorzugsweise LED-Leuchten zu verwenden.

3.6.6 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, allerdings gibt es keine betriebsfertige Fernwärmeleitung in erreichbarer Nähe. Ein Ausbau des Fernwärmenetzes im Bereich des Plangeltungsbereichs ist nicht absehbar. Damit entfällt sowohl das Anschluss- und Benutzungsrecht als auch der Anschluss- und Benutzungszwang.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Zur Sicherstellung der notwendigen Anlagen zur Telekommunikation wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Plangebiets diesen Anforderungen ausreichend Raum zur Verfügung steht.

Im südlichen Bereich des Parkplatzes und des geplanten Wohnmobilplatzes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Diese sind bei der Erschließungsplanung und Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.

3.6.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung geschieht auf der Grundlage der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Abfallsatzung). Stellplätze für Abfallbehälter sind so anzulegen, dass dreiachsige Müllfahrzeuge diese direkt anfahren können und ein Rückwärtsfahren hierfür nicht erforderlich ist. Die Zuwegungen vom Abfallbehälter-Aufstellplatz zum Abfallsammelfahrzeug sind mit einem ebenerdigen und trittsicheren Belag auszustatten, der den

Anforderungen des Behältertransports standhält. Zufahrtstraßen und Wendeanlagen müssen unter Beachtung der RAST 06 für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge ausgelegt und ausreichend tragfähig sein. Sollte der Abfallbehälter-Aufstellplatz für dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge nicht erreichbar sein, ist eine Bereitstellungsfläche an der nächsten, für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Straße einzurichten.

Das Konzept für den Betrieb des geplanten Wohnmobilplatzes sieht vor, dass im südwestlichen Bereich des Sondergebiets, direkt neben der Zufahrt von der *Doberaner Landstraße* eine solche Bereitstellungsfläche eingerichtet wird, so dass es nicht erforderlich ist, dass Abfallsammelfahrzeuge auf das Grundstück bzw. die Flächen des Plangebiets fahren.

Für die weitere Planung wird auf den Planungsleitfaden für Bauherren und Architekten hingewiesen, der von der homepage der Stadtentsorgung Rostock kostenlos heruntergeladen werden kann (*Leitfaden zur anforderungsgerechten Gestaltung des Verkehrsraumes für die Abfallentsorgung und Straßenreinigung sowie von Behälterstandplätzen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock*).

3.7 Grünordnung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG über die Frage von Eingriff und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes eine sachgerechte Abwägung zu erfolgen. Dies bedeutet, dass die aus der Umsetzung der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Bebauung und Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen und den Verlust von Flächen durch Umnutzung. Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der Zielstellung in aller Regel nicht möglich. Die im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnmobilplatz stehenden Eingriffe finden im Wesentlichen auf vorbelasteten Flächen statt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden durch das Büro Lämmel Landschaftsarchitektur aus Rostock ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Stand: 24.09.2020, siehe Anlage 1 der Begründung) und ein Artenschutzfachbeitrag (Stand 24.09.2020 siehe Anlage 2 der Begründung) erstellt sowie ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht ist in Kapitel 4 der Begründung zu finden.

3.7.1 Private Grünflächen

Entlang des Nordrandes des Plangeltungsbereiches wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Schutzgrün* festgesetzt. Diese sichert in Verbindung mit der angrenzenden, von Bebauung freizuhaltenden Fläche, den Abstand zu der nördlich gelegenen Waldfläche. Die Grünfläche soll auch Nebenfunktionen des Wohnmobilplatzes wie Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten aufnehmen. Daher wird die Errichtung von Spielgeräten und Sitzplätzen für zulässig erklärt. Flächenbefestigungen werden auf ein Ausmaß von maximal 20 % der Fläche begrenzt, um den Charakter einer Grünfläche zu erhalten.

Entlang der Westgrenze des Plangeltungsbereiches wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Feldgehölzhecke* festgesetzt. Gleichzeitig wird diese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet. Hier soll ein Saumstreifen für die anschließende, bereits vorhandene Feldhecke gesichert werden. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Landschaftsrassenmischung anzusäen. Mit der Festsetzung einer Mahd mindestens alle zwei Jahre wird ein Gehölzaufwuchs verhindert, so dass ein offener Rand zur Feldhecke bleibt. Mit einer maximal zweimaligen Mahd pro Jahr werden Kräuteraufwuchs und Artenvielfalt in der Fläche gesichert.

Entlang der Doberaner Landstraße im Bereich des privaten Parkplatzes ist in einer Breite von 3 m weder Bebauung noch Versiegelung zulässig, um den erforderlichen Abstand der baulichen Anlage des Parkplatzes zu den an der Doberaner Landstraße vorhandenen Bäumen zu gewährleisten und ihnen die Möglichkeit zur Entwicklung zu geben. Die Fläche zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *-Parkplatz-* und Radweg wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Abstandsgrün* festgesetzt. Die Grünfläche darf nicht als Retentionsmöglichkeit für die Ableitung des Regenwassers von den Flächen des Parkplatzes dienen, um den Schutz der vorhandenen Straßenbäume zu gewährleisten.

3.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzgebote

Der Wohnmobilplatz soll weitgehend in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden, um den Oberflächenwasserabfluss zu reduzieren und die negativen Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu reduzieren. Um die Belastungen durch den Verkehr zu berücksichtigen, wird für die Fahrgassen versickerungsfähiges Pflaster vorgeschrieben. Die Stellplätze für die Wohnmobile sollen dagegen als Schotterrasen ausgeführt werden.

Zur Begrünung des Wohnmobilplatzes ist die Pflanzung von insgesamt 12 großkronigen Laubbäumen vorgesehen. Diese können in den Randbereichen zwischen den Stellplätzen und den Fahrgassen gut untergebracht werden. Auf eine standörtliche Festsetzung in der Planzeichnung des Bebauungsplans wird verzichtet, um Anpassungen im Rahmen der weiteren Planungsebenen nicht unnötig einzuschränken. Die Lage von Leitungstrassen ist zu beachten, starkwüchsige Gehölze sind im Bereich der Leitungstrassen nicht zulässig. In der Stellungnahme des Warnow-Wasser-Abwasserverbands vom 29.04.2021 heißt es, dass der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung 2,50 m betragen muss. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m würde der WWAV nicht zustimmen.

In der Pflanzenliste wird eine Auswahl standortgerechter Baumarten für die Bepflanzung festgesetzt. Dabei werden die besonderen Standortbedingungen durch die Küstennähe und die Bodenverhältnisse, aber auch die Flächennutzung berücksichtigt. Aufgrund dieser besonderen Bedingungen wird auf eine Begrenzung auf heimische Baumarten verzichtet.

Für die Baumpflanzungen wird eine Mindestqualität und eine Mindestgröße für Baumscheiben und Baumgruben festgesetzt, um eine stabile und langfristige Entwicklung der Bäume zu sichern und negative Wirkungen wie Wurzelaufwerfungen auf den angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden. Baumschutzbügel sollen Anfahrsschäden vermeiden. Entwicklungspflege ist für einen Zeitraum von 10 Jahren zu gewährleisten.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a sowie Abs. 1a BauGB werden folgende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1 *Innerhalb des Sondergebietes sind die Fahrgassen mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen. Die Stellplätze sind mit Schotterrasen zu befestigen. Vollversiegelte Flächen sind auf maximal 30 % der Gesamtfläche zulässig.*

6.2 *Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Wohnmobilplatz“ sind 12 großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Pflanzenliste:

- | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------------|
| - | <i>Acer platanoides 'Cleveland'</i> | <i>Spitz-Ahorn (Sorte)</i> |
| - | <i>Carpinus betulus</i> | <i>Hainbuche</i> |
| - | <i>Corylus colurna</i> | <i>Baum-Hasel</i> |
| - | <i>Quercus palustris</i> | <i>Sumpf-Eiche</i> |

6.3 *Für Pflanzungen im Sondergebiet sind zu verwenden: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen und mit Rasen*

anzusäen. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen. Sollte eine Überbauung der Baumscheibe unvermeidbar sein, so ist eine offene Baumscheibe von min. 6 m², auch mit einer freitragenden Baumscheibenabdeckung, eine Pflanzgrube von min. 12 m³ unterhalb des Oberbaus der Verkehrsfläche und mit Belüftungssystem vorzusehen. Die Bäume sind mit Baumschutzbügeln gegen Anfahren zu schützen. Von Leitungen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Für die Baumpflanzungen ist eine Entwicklungspflege von 10 Jahren zu gewährleisten.

- 6.4 *Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze und die Benjesstruktur zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Entlang des Randes zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist ein Saumstreifen mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen und mindestens alle 2 Jahre, maximal 2 x pro Jahr zu mähen.*
- 6.5 *Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist die Errichtung von Spielgeräten und Sitzplätzen zulässig. Flächenbefestigungen sind auf maximal 20 % der Grünfläche zulässig.*

3.7.3 Artenschutz

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein *Artenschutzfachbeitrag* erarbeitet (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand: 24.09.2020, siehe Anlage 2 der Begründung) Es erfolgt dort eine Bestandsdarstellung und Prüfung der Verbotstatbestände.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden kann. Hinsichtlich der Tierarten ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs.1 BNatSchG nicht zu erwarten.

Für die Beleuchtung werden Leuchtmittel mit einem geringen Blau- und Weißlichtanteil vorgeschrieben, damit Insekten nicht so stark angelockt und geschädigt werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen im Sondergebiet sind Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen für im östlichen Bereich vorkommende Waldeidechsen umzusetzen. Durch eine temporäre Leiteinrichtung entlang der Ostgrenze ist ein Einwandern der Reptilien in den Baubereich zu verhindern. Im Anschluss ist der Bereich des Walles, speziell im südlichen Bereich, durch einen Experten auf das Vorkommen von Waldeidechsen zu untersuchen. (Quelle: Grünordnungsplan, Lämmel Landschaftsarchitektur; Stand: 21.09.2020)

Folgende Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe werden in den Bebauungsplan übernommen:

- 6.6 *Für die Platz- und Wegebeleuchtung sind dimmbare LED-Lampen mit einer Lichtfarbe von maximal 3000 Kelvin und bodenwärts gerichteter Abstrahlung zu verwenden.*
- 6.7 *Amphibien / Reptilien*
Vor Beginn der Baumaßnahmen ist entlang der östlichen und nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes eine temporäre Leiteinrichtung zu installieren, um ein Einwandern der Tiere in die Baufläche zu verhindern. Die Amphibienleiteinrichtung ist durch ein Fachbüro für Artenschutz aufzubauen und zu betreuen. Die Maßnahme ~~sind~~ ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.
- 6.8 *Die Fällung und Rodung von Gehölzen sowie die Entfernung flächiger Vegetation darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Eine Bauzeitenregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Bei einem abweichenden Baubeginn ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze von gehölzbrütenden Vögeln vorhanden sind.*

3.7.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Bei den vorhandenen Kastanien ist aufgrund der Gefährdung durch Krankheiten ein Ersatz durch andere Baumarten sinnvoll. Zur Gewährleistung offener Bodenflächen im erweiterten Kronentraufbereich soll innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche auf der Sondergebietsfläche *Wohnmobilplatz* Landschaftsrasen angesät werden.

Die vorhandenen Straßenbäume an der Doberaner Landstraße werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich mit Bindung für die Erhaltung festgesetzt:

- 7.1 *Die in der Planzeichnung (Teil A) zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume an etwa gleicher Stelle gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche auf der Sondergebietsfläche Wohnmobilplatz ist Landschaftsrasen anzusäen.*

3.7.5 Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird vom Ökokonto „Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ abgebucht.

Die Abbuchung wird entsprechend der Eingriffsintensität dem Sondergebiet zu 2/3 und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu 1/3 zugeordnet.

- 8.1 *Es verbleibt im Plangebiet ein Ausgleichsdefizit i.S.v. § 1a (3) BauGB in Höhe von 25.886 m² Flächenäquivalent. Dieses Ausgleichsdefizit wird durch Abbuchung vom Ökokonto „Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ ausgeglichen.*
- 8.2 *Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche Abbuchung vom Ökokonto „Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ wird dem Sondergebiet „Wohnmobilplatz“ zu 2/3 und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu 1/3 zugeordnet.*

Unter *Hinweis H* wird klargestellt, dass dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen (Untere Naturschutzbehörde) vor Satzungsbeschluss eine Reservierungsbestätigung des Erschließungsträgers für die als Ausgleich benötigten Flächenäquivalente aus dem Ökokonto „Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ vorzulegen ist. Die Abbuchung erfolgt erst nach Satzungsbeschluss.

3.7.6 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich des FFH-Gebietes *Stoltera bei Rostock*. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war es notwendig, eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die Verträglichkeitsprüfung wurde durch das Büro Lämmel Landschaftsarchitektur aus Rostock durchgeführt (siehe Anlage 3 der Begründung). Im Ergebnis wurde zusammenfassend folgendes festgestellt:

Der Bebauungsplan 01.SO.195“ für die Errichtung eines Wohnmobilplatzes auf der Fläche des Parkplatzes „Rohrmannsche Koppel“ an der Doberaner Landstraße befindet sich ca. 200 m südlich des FFH-Gebietes DE 1838-301 „Stoltera bei Rostock“. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen.

Der Bebauungsplan sieht auf einer Gesamtfläche von ca. 1,5 ha die Anlage eines Wohnmobilplatzes mit zugehörigen Nebenanlagen sowie einer öffentlichen Parkfläche vor. Direkte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet gibt es aufgrund der Entfernung nicht. Durch den Wohnmobil- und den Parkplatz kommt es über das ganze Jahr verteilt zu Lärm- und Lichtmissionen aufgrund des Fahrzeugverkehrs. Diese Auswirkungen werden von den zwischenliegenden Nutzungen abgeschirmt.

Indirekte Auswirkungen ergeben sich durch die Zunahme touristischer Aktivitäten, die in Relation zur heutigen Belastung sehr gering ist.

Die vorhandenen Lebensraumtypen werden nicht beeinträchtigt. Das gilt auch für den Lebensraum des Kammolchs.

Die Auswirkungen auf den Schutzzweck des FFH-Gebietes sind nicht erheblich.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt den Einflüssen des Straßenverkehrs auf der südlich angrenzenden Doberaner Landstraße (Landesstraße 12). Die innerhalb des Sondergebietes vorgesehene Nutzung als Platz für Wohnmobile entfaltet eine Schutzbedürftigkeit gegenüber Geräuschemissionen. In der Nähe des Plangebiets befinden sich eine Kleingartenanlage mit der dazugehörigen Stellplatzanlage und der Zufahrtsstraße Habichtshöhe sowie eine Wochenendhausanlage.

Im Rahmen der von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG erstellten Schallimmissionsprognose (Stand: 11.07.2018) waren vordringlich der das Plangebiet beeinflussende Verkehrslärm sowie weitere relevante Lärmquellen (z. B. östlich angrenzender Stellplatz) zu ermitteln und die Immissionen grafisch darzustellen, die gegenwärtig und im Planfall einwirken. Daneben waren die Auswirkungen der Planung auf die maßgeblichen Immissionsorte der vorhandenen umgebenden Nutzungen zu ermitteln und zu bewerten. Dies betrifft vor allem die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wochenendhausgebiet; Kleingartenanlage). Auch innerhalb des Geltungsbereiches waren die Auswirkungen des westlichen Parkplatzes auf den Bereich des Wohnmobilplatzes zu ermitteln.

Die Auswirkungen waren sowohl getrennt für den Verkehr und die Anlagen als auch in der Summe darzustellen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes am Tage zwischen 53 und 65 dB(A) und in der Nacht zwischen 44 und 56 dB(A) liegen. Zu dem am dichtesten zur Straße gelegenen Wohnmobilstellplatz werden Pegel von maximal 61 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tags um maximal 1 dB(A) und nachts um maximal 2 dB(A) überschritten.

Um den aufgezeigten Lärmkonflikten zu begegnen, wurden in der Schalltechnischen Untersuchung folgende Maßnahmen zur Lärminderung betrachtet.

- Lärmschutzbauwerk entlang der Doberaner Landstraße (Höhe von 2,5 m über GOK),
- verkehrsrechtliche Maßnahmen (Tempo 30 auf der *Doberaner Landstraße*).

Beide Maßnahmen würden jeweils zu einer Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete führen. Ergänzend ist eine Vergrößerung des Abstandes zwischen Stellflächen und Straßenmitte als lärmindernde Maßnahme zu betrachten. Mit einem Abstand von ca. 30 m zwischen nächstgelegenen Wohnmobilstellplatz und Straßenmitte kann die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete am Tag und in der Nacht ebenfalls erreicht werden.

Auf die schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet einwirkende gewerbliche Geräuschemissionen werden durch den Pkw-Parkplatz innerhalb des Plangebietes hervorgerufen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden durch die Nutzung des Pkw-Parkplatzes am Tage im Sondergebiet Wohnmobilplatz eingehalten und in der Nacht um bis zu 9 dB(A) überschritten.

Die im Plangebiet erzeugten gewerblichen Geräuschemissionen (durch die Nutzung Wohnmobilplatz und Pkw-Parkplatz) rufen an den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht hervor. Die jeweiligen Orientierungswerte werden am Tag eingehalten. Im Nachtzeitraum ist eine Überschreitung von 4 dB(A) für das nächstgelegene Wohnhaus in der Wochenendhausanlage (ORW 35 dB(A)) nördlich des Plangebiets festzustellen.

Um den Lärmkonflikten zu begegnen, wurden in der Schalltechnischen Untersuchung verschiedene Maßnahmen zur Lärminderung diskutiert. Innerhalb des Plangebietes können die Orientierungswerte eingehalten werden, wenn:

- ein Lärmschutzbauwerk zwischen Pkw-Parkplatz und Wohnmobilplatz (Höhe 2,5 m über GOK) errichtet oder
- die Nachtnutzung des Pkw-Parkplatzes ausgeschlossen wird.

An den Immissionsorten außerhalb des Plangebietes kann die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt werden, wenn:

- der Pkw-Parkplatz asphaltiert,
- ein Lärmschutzbauwerk zwischen Pkw-Parkplatz und Wohnmobilplatz (Höhe 2,5 m über GOK) errichtet wird sowie
- auf dem Wohnmobilplatz nächtliche Fahrbewegungen ausgeschlossen werden.

Alternativ kann die Einhaltung der Orientierungswerte auch erreicht werden, wenn:

- die Nachtnutzung des Pkw-Parkplatzes ausgeschlossen und
- auf dem Wohnmobilplatz nächtliche Fahrbewegungen untersagt werden.

Im Ergebnis der Gesamtbetrachtung zu den Geräuschimmissionen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock folgende Empfehlungen zur Planung gegeben:

- Der Mindestabstand zwischen dem am dichtesten zur Straße liegenden Wohnmobilstellplatz und der Straßenmitte beträgt 30 m.
- Durch entsprechende Beschilderung ist eine Nutzung des Pkw-Parkplatzes nur im Tagzeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) zuzulassen. Falls es trotz dieser Maßnahme zu Beschwerden aufgrund von Überschreitungen des Nachtimmissionsrichtwertes durch die nächtliche Nutzung des Pkw-Parkplatzes kommt, ist vor der Zufahrt eine geeignete Schrankenanlage anzuordnen.
- Der Ausschluss nächtlicher Fahrbewegungen auf dem Wohnmobilplatz ist durch die Installation einer Schrankenanlage und eine entsprechende Beschilderung auf dem Platz. (Platzordnung) sicherzustellen.

Diesen Empfehlungen wird gefolgt. Eine Festsetzung zeitlicher Regelungen ist im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich. Daher werden entsprechende Hinweise Bestandteil der Satzung. Die zeitlich eingeschränkte Nutzung ist in einer Vereinbarung zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem späteren Betreiber zu regeln.

3.9 Einsatz erneuerbarer Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien innerhalb des Plangebiets ist wünschenswert. Die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen ist gut möglich, die Versorgung der Wohnmobile mit Strom aus Photovoltaik erscheint sinnvoll.

Eine Festsetzung, die zur Verwendung von erneuerbaren Energien verpflichtet, ist aber von § 9 Abs.1 BauGB nicht gedeckt. Damit fehlt die rechtliche Grundlage, per Festsetzung im Bebauungsplan die Verwendung von erneuerbaren Energien zu erzwingen. Es gibt aber die Möglichkeit, die Verpflichtung zur Nutzung von erneuerbaren Energien oder Fernwärmeanlagen in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Die rechtliche Grundlage dafür bildet § 11 Abs.1 Nr.4 BauGB. Verpflichtende Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien oder der Fernwärmeversorgung, welche ggf. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages werden sollen, müssen Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit berücksichtigen.

Für die Errichtung von baulichen Anlagen, in denen Raumwärme und Trinkwarmwasser benötigt wird, legt das seit November 2020 geltende Energiefachrecht – das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**, führt Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) zusammen) – hohe Standards bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. der technischen Gebäudeausrüstung fest. So

sind die Anforderungen in der Regel nur durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu erfüllen. Darüber hinaus ist beispielsweise ein bestimmter Anteil der erforderlichen Wärme für Heizung und Trinkwarmwasser durch die Nutzung erneuerbarer Energien bereitzustellen.

3.10 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.10.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Gebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben und gewährleisten, dass sich das Plangebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

In den Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V aufgenommen:

- 9.1 *Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.*
- 9.2 *Einfriedungen in Richtung der Flächen für Wald dürfen keine Öffnungen aufweisen.*
- 9.3 *Dachwerbeanlagen sind unzulässig.*
- 9.4 *Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer*
 - *ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter nicht durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abschirmt,*
 - *Einfriedungen in Richtung der Flächen für Wald mit Öffnungen errichtet,*
 - *Dachwerbeanlagen errichtet.*

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

3.11 Kennzeichnungen/ Nachrichtliche Übernahmen

Westlich des Plangebiets - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - verläuft der verrohrte Graben 1/1/4/2. Ungeachtet der Verrohrung handelt es sich um ein oberirdisches Gewässer. Beidseitig des Gewässers ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ein Gewässerrandstreifen in der Breite von 5 m zu berücksichtigen und von Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich bei offenen Gewässern ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Da bei einer Rohrleitung kein Mittelwasserstand erkennbar ist, bemisst sich der Abstand beiderseits ab Rohrscheitel.

Bei offenen Gewässern dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit.

Bei verrohrten Gewässern sind Gewässerrandstreifen erforderlich, um die Gewässerunterhaltung und im Havariefall die Reparatur gewährleisten zu können. Der Aufwuchs von stark wachsenden Gehölzen ist zu vermeiden.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung des Umweltberichts

Auf dem Parkplatz nördlich der Doberaner Landstraße am westlichen Ortsausgang von Warnemünde soll auf einer Teilfläche ein Wohnmobilplatz mit Servicegebäude und Nebenanlagen errichtet werden. Die verbleibende Fläche soll weiterhin als Parkplatz genutzt und neu geordnet werden.

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 01.SO.195 liegt im Nordwesten des Rostocker Stadtgebietes in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Zentrum von Warnemünde. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Der Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch Waldflächen und die Wochenendhaussiedlung *Kleiner Sommerweg*,
- im Westen: durch Grünflächen südlich des Schneckenbruchs,
- im Süden: durch die Doberaner Landstraße L12 (im Plangebiet liegend),
- im Osten: durch die Wochenendhaussiedlung „Habichtshöhe“ und die Kleingartenanlage „Am Waldessaum II“.

Im Umfeld befinden sich geschützte Biotope sowie Schutzgebiete des nationalen oder europäischen Naturschutzrechts.

4.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Der größere nordöstliche Teil des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilplatz“ ausgewiesen. Zulässig ist nur das vorübergehende Aufstellen und Bewohnen von Wohnmobilen sowie die erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen, Anlagen für die Verwaltung und ein Laden für die Versorgung des Wohnmobilplatzes sowie eine Werbeanlage.

Das Sondergebiet wird mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Das Servicegebäude darf eine maximale Höhe von 6,50 m über Gelände aufweisen.

Der südwestliche Bereich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *-Parkplatz-* ausgewiesen. Hier sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Die Doberaner Landstraße einschließlich des Radweges und der Haltestellen ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Sondergebiet „Wohnmobilplatz“	7.787 m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	3.665 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5.069 m ²
Private Grünfläche	1.680 m ²
Gesamt	18.201 m²

4.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Landschaftsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Erste Aktualisierung, Beschluss 2014

Der Landschaftsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den ruhenden Verkehr dar. In Nord-Südrichtung quert ein verrohrtes Gewässer diese Fläche.

Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Fassung 2009)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Stellplatzanlage* dar.

Umweltqualitätszielkonzept (UQZK)

Das Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock enthält Vorgaben und Ziele für alle Bereiche der Umwelt. Diese werden bei den einzelnen Schutzgütern erfasst.

Masterplan 100% Klimaschutz HRO, 2014

Reduzierung der CO₂-Emissionen pro Einwohner bis 2050 um 95% gegenüber dem Bezugsjahr 1990 durch: Reduzierung der Endenergieverbräuche (Minderungsziel um mindestens 50% bis 2050 im Vergleich zu 1990, weitgehende Umstellung der Energieversorgung von fossilen auf regenerative Energieträger

Lärmaktionsplan (LAP)

Lärminderung im Straßenverkehr durch: Fahrbahnsanierung, Reduzierung von Geschwindigkeiten in stark lärmbelasteten Bereichen, Bau von Lärmschutzwänden, straßenräumliche Maßnahmen zur Erhöhung der Abstände zwischen Emissions- und Immissionsort sowie zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs. Die L22 Doberaner Landstraße stellt keinen Lärmbrennpunkt dar. Das Plangebiet grenzt zudem unmittelbar an den Landschaftsraum „Diedrichshäger Land“, der mit LAP III als *Ruhiges Gebiet* ausgewiesen ist. Diese Gebiete sind lt. EU Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.

Luftreinhalteplan

Die Luftqualität in Rostock ist bis auf einzelne örtlich begrenzte Bereiche wenig belastet. Nicht nur die günstige, gut durchlüftete Lage an der Ostsee sorgt für diese überwiegend positive Luftgütesituation. Seit der politischen Wende 1989 sind bis auf Stickoxide alle Emissionen von Luftschadstoffen bedeutend gesunken. Dementsprechend sind die meisten Luftschadstoffkonzentrationen weit unter die zulässigen Grenzwerte gefallen, bei Schwefeldioxid teils bis an die Nachweisgrenze.

4.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter 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 richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten. Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 22.11.2017, ergänzt um die Hinweise aus der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen kurz zusammengefasst.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erfassung der Realnutzung und Biotoptypen sowie geschützter Einzelbäume nach Biotopkartieranleitung des LUNG M-V, 2013
- Auswirkungen auf Biotope und Arten
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten nach BNatSchG

Schutzgut Fläche

- Art der Nutzungsumwandlung
- Maß der Flächeninanspruchnahme, Versiegelungsgrad, Zerschneidung

Schutzgut Boden

- Umfang der Flächeninanspruchnahme, Umfang der Erdbewegung
- Beurteilung betroffener Bodentypen und Schutzgrad der Böden; Berücksichtigung Bodenwertzahlen (BWZ)
- Art und Ausmaß ggf. bestehender Bodenbelastungen sowie Ableitung von Handlungserfordernissen im Hinblick auf die geplante Nutzung

Schutzgut Wasser

- Auswirkung auf vorhandene Oberflächengewässer in der Umgebung
- Umgang mit Oberflächen-/Regenwasser
- Möglichkeiten für die RW-Bewirtschaftung im Gebiet
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und –belastung
- Auswirkung auf die Grundwasserneubildung
- Berücksichtigung TWSZ
- Veränderung der Gefahrensituation im Plangebiet in Folge der beabsichtigten Bebauung

Schutzgut Luft

- Darstellung zur Bestandsituation (Luftqualität, Staubbelastungen)
- Einschätzung zu möglichen Veränderungen der Luftqualität durch das Planvorhaben

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima; Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Planvorhaben

Schutzgut Landschaftsbild

- Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild

Biologische Vielfalt

- Angaben zu Biotoptypen (*siehe* Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Artenvorkommen (*siehe* Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Auswirkung der Planung auf Biotope, Arten und Biotopverbund

Schutzgut Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit

- Darstellung der Ist-Situation (u.a. Lärm, Luftqualität), einschl. vorhandener Vorbelastungen,
- Ermittlung von Lärmauswirkungen auf umgebende Nutzungen auf das Plangebiet selbst sowie Empfehlungen für Festsetzungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Planungsgebietes

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Vorkommen von Bodendenkmalen und denkmalpflegerisch relevanten Bereichen

Schutzgut Wechselwirkungen

- Ermittlung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

4.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.2.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird von einer weitgehend vegetationslosen, mit Schotter befestigten Parkplatzfläche gekennzeichnet. In den Randbereichen befinden sich wertvollere Gehölzstrukturen. Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen wurde dem GOP (LÄMMEL 2018) entnommen.

Biotoptyp/ Erläuterung zur Bewertung		Biotopwert
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	3
	Gebüsch entlang des Nordrandes des Parkplatzes, Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) dominiert, aus den angrenzenden Beständen überwachsend, eingestreut Hartriegel (<i>Cornus alba</i>) und Hasel (<i>Corylus avellana</i>), gering ausgeprägte Krautschicht, Müllablagerungen durch die angrenzende Parkplatznutzung, Abwertung aufgrund des Überwachsens, der eingestreuten Siedlungssträucher und der erheblichen Störungen, daher auch kein Schutzstatus	
2.2.1(1)	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	3
	Gruppe mit Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>), Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) und Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), relativ junger Aufwuchs, nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich, kaum Strauchschicht, Abwertung aufgrund geringer Größe und Strukturarmut	
2.2.1(2)	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	3

Biotoptyp/ Erläuterung zur Bewertung		Biotopwert
	Gruppe mit Silber-Weiden (<i>Salix alba</i>), Strauchschicht Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Krautschicht Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Ablagerungen von Schnittgut und Gartenabfällen, daher Abwertung	
2.3.5	Jüngere Feldhecke (BHJ)	3
	Als Ausgleichsmaßnahme vor ca. 5 Jahren angepflanzte dreireihige Hecke, Sträucher mit Überhältern in der mittleren Reihe, nicht von Eingriffen betroffen	
10.1.3(1)	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2
	Randstreifen des Parkplatzes, sehr gemischter Bestand mit Landreitgras (<i>Calamagrostis epigejos</i>), Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), auch Neophyten wie Goldrute (<i>Solidago spec.</i>), vereinzelt Schilf (<i>Phragmites australis</i>) und niedriger Gehölzaufwuchs - Sanddorn (<i>Hippophae rhamnoides</i>), Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>), Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>), Ulme (<i>Ulmus spec.</i>), Abwertung aufgrund Neophyten und deutlicher Störungen	
10.1.3(2)	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2
	angepflanzte und aufgewachsene Sträucher auf Erdwall auf der Ostseite, u.a. Ölweide (<i>Eleagnus angustifolia</i>), Hartriegel (<i>Cornus alba</i>), Blasenstrauch (<i>Colutea arborescens</i>), Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>), Knöterich (<i>Reynoutria sachalinensis</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>), Weide (<i>Salix spec.</i>), Apfel (<i>Malus sylvestris</i>), Krautschicht mit Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Goldrute (<i>Solidago spec.</i>), Ackerkratzdistel (<i>Cirsium arvense</i>), Schafgarbe (<i>Achillea millefolium</i>), dazu Gräser, ruderalisiert durch Ablagerungen und Störungen, daher Abwertung	
10.1.3(3)	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	2
	schmale, von Gräsern dominierte Ruderalfluren, lückig, mit Kamille (<i>Matricaria chamomilla</i>), Rotklee (<i>Trifolium pratense</i>), verschiedene Gräser, Ackerkratzdistel (<i>Cirsium arvense</i>), Abwertung aufgrund Kleinflächigkeit und häufiger Störungen	
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU)	0
	Verbindungsweg zur KGA, Schotter mit hohem Feinanteil und Laubauflage, nur sporadisch aufkommende Kräuter	
14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)	0
	asphaltierte Zufahrt zum Parkplatz, vollversiegelt, vegetationslos	
14.7.9	Rast- und Informationsplatz (OVR)	0
	mit Schotter befestigte Fläche des Parkplatzes, teilversiegelt, weitgehend vegetationslos	
14.10.3	Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)	0
	Fläche im Randbereich des Parkplatzes mit unterschiedlichen Ablagerungen, vorrangig Boden, aber auch Bauschutt u. a., Untergrund zumeist Schotter, vereinzelter Krautaufwuchs	

Tabelle 41: Biotoptypen im Plangeltungsbereich und ihre Wertigkeit

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine für Amphibien geeignete Lebensraumstrukturen. Zwei potenzielle Laichgewässer nordwestlich des Plangebietes waren bei der Kartierung im Frühjahr nicht besetzt und wiesen auch keine Laichballen oder Kaulquappen auf. Im Rahmen der erfolgten Fangzaunkartierung konnten keine Wanderbewegungen von Amphibien auf oder über die Parkplatzfläche im Plangeltungsbereich festgestellt werden. Die Funde konzentrieren sich auf den Weg zum Strand/ Küstenwald und auf die Fläche westlich des Parkplatzes außerhalb des Plangeltungsbereiches.

In der Südostecke des Geltungsbereiches wurden bei der Fangzaunkartierung einzelne Exemplare der Waldeidechse erfasst. Dabei handelt es sich um eine besonders geschützte Reptilienart. Der Wall mit seinem Bewuchs und den angrenzenden offenen Flächen könnte für diese Art ein Lebensraum sein. Möglich ist aber auch eine sporadische Einwanderung aus der angrenzenden Kleingartenanlage.

Als Sommer- oder Winterquartiere für Fledermäuse nutzbare Strukturen wie Gebäude, Höhlen oder ältere Bäume sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Als Nahrungsraum ist die Fläche des Parkplatzes bedingt geeignet. Mit der Umnutzung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

Im Rahmen der Brutvogelkartierungen wurden 66 Reviere von 21 Arten heimischer Brutvögel festgestellt. Diese befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die erfassten Brutvogelarten können als typisch für die Kulturlandschaft, speziell den ländlichen Siedlungsbereich, angesehen werden und gelten als weit verbreitet in Mecklenburg-Vorpommern. Entsprechend ihrer Anpassungsfähigkeit zeigen sie sich relativ störungstolerant.

Der Luftraum über dem Untersuchungsgebiet wurde regelmäßig von Rauchschwalben, Mehlschwalben und Mauerseglern als Nahrungsgebiet genutzt. Zur Nahrungssuche auf dem Parkplatz trafen mehrfach Silbermöwe, Nebelkrähe, Rabenkrähe sowie Ringeltauben ein.

Insgesamt ist die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als gering – Stufe 1 – einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Umnutzung von Flächen im Sondergebiet „Wohnmobilplatz“ gehen nur in schmalen Randbereichen Lebensräume von Pflanzen und Tieren, hier von Ruderalfluren bestandene Flächen verloren. Ein Totalverlust durch Versiegelung findet vorrangig auf den teilversiegelten Flächen des Parkplatzes statt. Mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *Parkplatz*- ist das ähnlich. Die Auswirkungen sind daher als gering einzuordnen und es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

Mit der Umnutzung der Flächen im Plangeltungsbereich werden keine Lebensräume von Amphibien beeinträchtigt. Wanderbeziehungen sind davon auch nicht betroffen.

Mit der Anlage des Wohnmobilplatzes kommt es zu einer Beseitigung des Walles auf der Ostseite des Parkplatzes. In der Südostecke dieses Walles ist ein Lebensraum der Waldeidechse zu vermuten. Diese Art besiedelt auch die Fläche westlich des Plangeltungsbereiches. Ein Umsetzen der Tiere in Verbindung mit einer Aufwertung der Fläche durch Totholzhaufen ist gut möglich und mindert die negativen Wirkungen des Lebensraumverlustes.

Für Fledermäuse gibt es keine Auswirkungen. In die für Brutvögel wichtigen Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen. Störungen durch die Nutzung der Fläche bleiben in einem vergleichbaren Rahmen zur heutigen Situation der Parkplatznutzung. Für weitere Artengruppen hat der Bebauungsplan ebenfalls keine Auswirkungen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Lebensraum der Waldeidechse 	<ul style="list-style-type: none"> Errichtung einer temporären Leiteinrichtung Umsetzung aufgefundener Exemplare auf die Fläche westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.2.2 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet weist eine Größe von 1,86 ha auf. Ein großer Teil der Fläche wird als Parkplatz genutzt und ist mit Schotter befestigt. Weitere Bereiche umfassen die vorhandene und erhalten bleibende Straßenverkehrsfläche. Nur in Randbereichen gibt es bisher un- oder wenig genutzte, unbefestigten Flächen.

Die Empfindlichkeit ist aufgrund der Vorbelastung als gering – Stufe 1 – einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Zunahme der bebauten und versiegelten Fläche erfolgt im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock (HRO 2009), der den Plangeltungsbereich als Straßenverkehrsfläche *Stellplatzanlage* ausweist.

Mit der Planung werden keine bisherigen Freiflächen in Anspruch genommen. Die Nutzungsintensität ist damit gering – Stufe 1. In Verbindung mit der hohen Vorbelastung ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> • Neuversiegelung bisher teilversiegelter Flächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der Stellflächen für Wohnmobile als Schotterrasen • Ausbildung der Öffentlichen Parkfläche in versickerungsfähiger Bauweise

4.2.3 Schutzgut Boden

Die Landschaft und Böden Rostocks und Umgebung gehen auf die Zeit des Pleistozäns zurück. Dort formten die letzten Stadien der Weichselvereisung eine ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft.

Die Geologie der Oberfläche im Plangebiet wird von Geschiebemergel der Hochfläche bestimmt. Vorkommende Bodenklassen sind vorrangig Gleye (Anmoorgley, Moorgley und Gley), im nordwestlichen Bereich kleinflächig ein Lessivés-Boden aus Parabraunerde und Fahlerde. Im südwestlichen Bereich tritt kleinflächig ein Stauwasserboden aus Pseudogley hinzu. Als Bodentyp kommt Pseudogley aus Lehm vor. Besonders schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.

Die ca. 1,8 ha große Kernfläche des Plangebietes wird seit mehreren Jahrzehnten als öffentlicher, schotterbefestigter Parkplatz genutzt. Weitere Bereiche sind weitgehend versiegelte Straßenflächen mit ihren Randbereichen.

Aufgrund der Vorbelastung ist die Funktionseignung des Schutzgutes Boden als gering – Stufe 1 – einzuordnen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich vor allem aus der Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen.

Innerhalb des Sondergebietes ‚Wohnmobilplatz‘ ist eine Überbauung von 80 % der Fläche zulässig. Die vorgesehenen Gebäude spielen dabei eine untergeordnete Rolle. Mit der Ausbildung der Stellflächen für die Wohnmobile als Schotterrasen bleibt es bei der heutigen Teilversiegelung. Durch die Gebäude und Zufahrtsflächen werden ca. 2.700 m² voll versiegelt, das entspricht ca. 33 % der Sondergebietsfläche.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *-Parkplatz-* ist eine vollständige Versiegelung möglich. Die negativen Auswirkungen können durch die Verwendung versickerungsfähiger Bauweisen gemindert werden. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche kommt es zu geringen Erweiterungen der Versiegelung durch den Ausbau der Bushaltestelle und der verbindenden Wege.

Insgesamt ergeben sich mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die erhöhte Versiegelung – Stufe 2 – und damit geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Das auf der Schotterfläche anfallende Regenwasser wird nicht oberflächlich abgeleitet. Die Verkehrsflächen werden über einen Straßengraben entwässert.

Westlich des Plangeltungsbereiches verläuft das verrohrte Gewässer II. Ordnung 1/1/4/2, das über den Laakkanal (Gewässer Nr. 1) in die Unterwarnow und den Küstenwasserkörper der Ostsee entwässert. Der Laakkanal ist ein nach WRRL berichtspflichtiges Gewässer (WAUN 101). Dieser gilt für die Gewässer II. Ordnung 1 und 1/1* (Stadt) bis südlich Diedrichshagen,

aber nicht für das verzweigte Gewässersystem. Der ökologische Zustand wird als ‚schlecht‘ und die Chemie als ‚nicht gut‘ bewertet.¹

Die Unterwarnow wird als Küstenwasserkörper WP_05 geführt. Der ökologische Zustand wird als ‚unbefriedigend‘ eingeschätzt. Diese Bewertung gilt auch für den Küstenwasserkörper WP_04 ‚Südliche Mecklenburger Bucht/ Travemünde bis Warnemünde‘, in den die Unterwarnow mündet. Sie beeinflusst aber auch den Küstenwasserkörper WP_06 ‚Südliche Mecklenburger Bucht/ Warnemünde bis Darss‘. Dessen ökologischer Zustand wird als ‚mäßig‘ eingeschätzt. Das Plangebiet hat nur eine sehr geringe Größe in Relation zu den Einzugsgebieten der genannten Oberflächengewässer und Küstenwasserkörper.

Das Gebiet ist weder hochwasser- noch sturmflutgefährdet und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Insgesamt ist die Bedeutung für das Schutzgut Oberflächenwasser als gering – Stufe 1 – einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Oberflächengewässer sind vom Bebauungsplan nicht unmittelbar betroffen. Durch die Versiegelung bisher teilversiegelter Flächen kommt es aber zu einem erhöhten Abfluss des auf den Flächen anfallenden Regenwassers. Durch die Anwendung versickerungsfähiger Bauweisen fällt die Zunahme moderat aus. Eine geregelte Zunahme des Wasserabflusses im Gewässer 1/1/4/2 und damit im System des Laakkanals ist zu erwarten. Diese fällt aber aufgrund der geringen Flächengröße in Relation zum Einzugsgebiet gering aus. Eine Belastung des Oberflächenwassers ist bei den heutigen Standards nicht zu erwarten. Für die nach WRRL berichtspflichtigen Gewässer (s. o.) können Verschlechterungen des heutigen Zustandes weitgehend ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerqualität werden nicht behindert.

Die Auswirkungen für das Schutzgut Oberflächenwasser können insgesamt als gering – Stufe 1 eingeschätzt werden. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Teilschutzgut Oberflächenwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhter Oberflächenwasserabfluss in die Gewässersysteme 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Befestigungen für Stellplätze und Nebenflächen

Grundwasser

Grundwasser stellt ein wichtiges Bindeglied im hydrologischen Haushalt dar. Es fungiert als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenarten, als Klimafaktor sowie als Reservoir für die Trinkwasserversorgung. Größe und Lage von Grundwasser führenden Schichten wird im Rostocker Raum größtenteils durch eiszeitliche Ablagerungen bestimmt. Der Aufbau der Schichten wird durch Stauchungen der letzten Vereisung zusätzlich gestört. Das Stadtgebiet südwestlich der Unterwarnow ist durch ständige Wechsel von sandigen und lehmigen Substraten geprägt. Sande übernehmen dabei die Funktion des oberen Grundwasserleiters.

Im Planbereich bilden glazifluviatile Sande zwischen Saale- und Weichselkomplex die Grundwasserleiter und weichselzeitlicher Geschiebemergel die Grundwasserabdeckung. Nach LUNG2018 ist der Grundwasserflurabstand im gesamten Plangeltungsbereich > 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt im Geltungsbereich bei > 200 - 250 mm/a. Für Grundwasserressourcen besteht ein zu geringes Dargebot. Der Schutzgrad des Grundwassers im Plangebiet

¹ Wasserkörper-Steckbrief Fließgewässer WAUN-0101

kann als „hoch“ eingestuft werden. Dies bedeutet, dass ein ausreichend hoher Anteil an bindigen Bildungen in den Deckschichten vorhanden ist.

In der Gesamtbewertung werden die hydrologischen Gefährdungen im Plangebiet beschrieben. Sie zeigen für den Geltungsbereich eine „sehr geringe“ hydrologische Gefährdung.

Insgesamt ist die Bedeutung des Grundwassers im Plangebiet als gering – Stufe 1 – einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Die Grundwasserneubildung im Bereich der Bebauung wird aufgrund der Neuversiegelung stark eingeschränkt. Bei heutigem Stand der Technik sind keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu erwarten. Im Havariefall ist das Grundwasser aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes und der dichten Deckschichten geschützt.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass sich mit der Bebauungsplanung nur geringe Auswirkungen – Stufe 1 – auf das Schutzgut Grundwasser und damit geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 – ergeben.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.5 Schutzgut Luft

Die Luftqualität der Hansestadt Rostock wird im Wesentlichen durch verkehrsbedingte Emissionen beeinflusst. Zur Überwachung der Luftgüte befinden sich im Gebiet der Hansestadt mehrere Messstationen zur Erfassung von Luftschadstoffen. Aufgrund von Grenzwertüberschreitungen für NO₂ und Feinstäube (PM₁₀) an zwei kurzen Streckenabschnitten der Straße „Am Strande“ wurde für Rostock ein Luftreinhalte- und Aktionsplan zur Minderung der Feinstaub- und Stickstoffdioxid-Immissionen erarbeitet.

Parameter	2016	2017	2018	2019	Grenzwert
NO ₂ [µg/m ³]	11	11	10	9	40
SO ₂ [µg/m ³]	1	1	1	1	20
O ₃ [µg/m ³] ²	183	127	204	173	240
Feinstaub PM ₁₀ [µg/m ³]	15	15	19	16	40
Tage größer als 50 µg/m ³	1	7	7	6	35

Tabelle 2; Luftmesswerte Station Stuthof (LUNG2016)

Parameter	2016	2017	2018	2019	Grenzwert
NO ₂ [µg/m ³]	30	27	28	26	40
SO ₂ [µg/m ³]	2	2	1	2	20
O ₃ [µg/m ³] ²	185	115	154	143	240
Feinstaub PM ₁₀ [µg/m ³]	21	20	21	20	40
Tage größer als 50 µg/m ³	6	14	8	13	35

Tabelle 3: Luftmesswerte Rostock-Holbeinplatz (LUNG2016)

Parameter	2016	2017	2018	2019	Grenzwert
NO ₂ [µg/m ³]	15	12	15	12	40
SO ₂ [µg/m ³]	2	1	1	1	20
O ₃ [µg/m ³] ²	183	161	199	170	240
Feinstaub PM ₁₀ [µg/m ³]	17	17	19	16	40
Tage größer als 50 µg/m ³	3	8	6	8	35

Tabelle 4: Luftmesswerte Warnemünde (LUNG2016)

² Höchster Stundenwert

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von verkehrsbedingten oder anderen Emissionsorten. Selbst die Immissionswerte der Station Stuthof dürften deutlich unterschritten werden, da diese in Hauptwindrichtung hinter dem Hafengelände liegt. Für das Plangebiet wurden weder für PM₁₀ noch NO₂ Grenzwertüberschreitungen ermittelt. Die Flächenmittelwerte lagen mit $\leq 22 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM₁₀) und $\leq 16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO₂) in der niedrigsten Klassifizierung.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Vorbelastung – Stufe 1 –.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Verkehrszunahme kann saisonal infolge des Wohnmobilplatzes, gemessen an der gegenwärtigen Situation, als gering angesehen werden, so dass verkehrsbedingt kein wesentlicher Anstieg der Luftschadstoffkonzentration zu erwarten ist. Für das Schutzgut Luft sind nur geringe Auswirkungen - Stufe 1 – zu erwarten. Das gilt auch für die Landstraße L12, Doberaner Landstraße. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.6 Schutzgut Klima

Das Stadtgebiet Rostocks und seiner Umgebung ist dem Klimagebiet der mecklenburgisch-nordvorpommerschen Küste und Westrügens zuzuordnen. Das Klima wird vor allem durch den Wechsel kontinentaler und maritimer Luftmassen geprägt. Der maritime Einfluss überwiegt jedoch.

Das Stadtgebiet kann in unterschiedliche Klimatope eingeteilt werden. Ein Klimatop beschreibt Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Ausprägungen. Klimatope unterscheiden sich hinsichtlich des thermischen Tagesganges, Rauigkeit (Windfeldstörung), topographischer Lage bzw. Exposition und vor allem in der realen Nutzung voneinander.

Das Planungsgebiet liegt laut Stadtklimakarte von 2012 in einem großen zusammenhängenden Freiland-Klimatop mit Ackerflächen, lockeren Kleingärten und weiteren Offenlandstrukturen. Dieses Klimatop zeichnet sich durch einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringen Windströmungsveränderungen aus. Damit ist während Strahlungswetterlagen eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden.

Das Planungsgebiet weicht in seinem Zustand erheblich von diesen klimatischen Wirkungen ab, da es sich um eine weitgehend vegetationslose Schotterfläche mit Parkplatznutzung handelt. Die Einordnung in das Freiland-Klimatop ergibt sich aus dem großen Kartenmaßstab. Der Plangeltungsbereich ist kein Kaltluftproduktionsgebiet. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für Luftleitbahnen. Strukturwinde kommen vor.

Das Plangebiet gehört zu einem Freiland-Klimatop mit einer hohen Bedeutung, hat aber selber nur eine geringe Wirkung. **Die klimaökologische Funktionseignung kann daher nur als gering – Stufe 1 – eingeschätzt werden.**

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzung des Plangebiets als Wohnmobilplatz und Parkplatz bleibt die klimatische Wirkung der Fläche weitgehend erhalten. Bebauung findet nur in sehr geringem Umfang statt. Allerdings werden größere Flächen dauerhaft versiegelt. Die Nutzungsintensität ist daher als mittel - Stufe 2 – einzuschätzen. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen - Stufe 1 für das Schutzgut Klima.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Kaltluftproduktion 	<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der Bebauung durch Einschränkung der Baugrenzen.

4.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich am Rand eines offenen Landschaftsbildraumes, der durch Kleingartenanlagen und den Küstenwald im Norden, die Ortslage Diedrichshagen im Westen und Süden sowie Grün- und Bebauungsstrukturen entlang des Groß Kleiner Weges im Osten begrenzt wird. Durch die stadtnahe Lage und die markanten Bauwerke am Rand und in der Ferne ergibt sich eine bauliche Prägung. Die Fläche des Geltungsbereiches selber ist ein mit Schotter befestigter Parkplatz mit Grünstrukturen am Rand. **Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist gering – Stufe 1 –.**

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch einzelne Gebäude, Bäume und Gliederungen durch Begrünung kommt es zu einer optischen Aufwertung im Bereich des Sondergebietes ‚Wohnmobilplatz‘. Die restliche Fläche bleibt offen, der Charakter ändert sich kaum. Die Nutzungsintensität kann als gering – Stufe 1 – eingeschätzt werden. Es ergeben sich geringe Beeinträchtigungen – Stufe 1 –.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.8 Schutzgut Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist eine strukturarme Fläche, die keine Vernetzungsfunktion besitzt. Die angrenzenden linearen Strukturen sind hier von höherer Bedeutung. **Die Empfindlichkeit der Biologischen Vielfalt im Plangebiet wird als gering – Stufe 1 – eingeschätzt.**

Prognose der Umweltauswirkungen

Die wertvollen linearen Strukturen im Randbereich des Bebauungsplangebietes bleiben weitgehend unberührt. Die Nutzungsintensität der Nutzungsänderung auf die Biologische Vielfalt kann mit gering – Stufe 1 – eingeschätzt werden. Die Beeinträchtigungen sind gering – Stufe 1 –.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.2.9 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach europäischem oder nationalem Recht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. In ca. 200 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet DE 1838-301 „Stoltera bei Rostock“. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die nur geringe, nicht erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet festgestellt hat.

Südlich der Doberaner Landstraße und westlich des Bebauungsplangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

4.2.10 Schutzgut Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen ermittelt und bewertet, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden.

Geräuschquellen (Emissionen) sind der Verkehr auf der Doberaner Landstraße L 12, Fahrzeugbewegungen auf dem PKW-Parkplatz und dem geplanten Wohnmobilplatz, sowie Kommunikation der Gäste im Außenbereich des Plangebietes.

Laut Verkehrsmengenkarte M-V 2015 ergeben sich ein Durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV) von 6.169 Kfz/24h und ein DTVSV von 182 Lkw/24h. Für das Jahr 2030 ergeben sich ein DTV von 6.416 Kfz/24h und ein DTVSV von 187 Lkw/24h. Daraus ergeben sich Schallemissionen von 62,3 dB(A) am Tag und 52,8 dB(A) in der Nacht.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein mit Schotter befestigter Parkplatz mit einer Größe von ca. 1,06 ha. Aufgrund der ungeordneten Aufstellung durch fehlende Markierungen kann von einer Maximalbelegung von 300 Pkw ausgegangen werden. Dabei erfolgt

die Nutzung weitgehend tagsüber, vorrangig in der Sommersaison im Zusammenhang mit der Strandnutzung.

Für die Beurteilung der Auswirkungen sind die angrenzenden Nutzungen zu beachten. Dabei handelt es sich um die Kleingartenanlage im Osten und die Bungalowsiedlung „Habichtshöhe“ im Norden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen für KGA tags und nachts bei 55 dB(A) und für die Wochenendhaussiedlung tags bei 50 dB(A) und nachts bei 35 dB(A).

Für die Kleingartenanlage ergibt sich eine mittlere Schutzwürdigkeit – Stufe 2 – und für die Wochenendhaussiedlung eine hohe Schutzwürdigkeit – Stufe 3 –.

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten, da sich die Anzahl der Fahrzeuge im Plangeltungsbereich nicht erhöht. Auf dem Wohnmobilplatz reduziert sich die Zahl durch die Anordnung der Stellplätze, Abstandsflächen und Nebenanlagen deutlich. Damit kommt es zu keiner Erhöhung der Lärmimmissionen für die Kleingartenanlagen an der Doberaner Landstraße.

Lärmemissionen im Plangeltungsbereich entstehen durch die Nutzung des PKW-Parkplatzes und den Wohnmobilplatz. Maßgebliche Quellen sind die Fahrzeugbewegungen und die Kommunikation der Gäste auf dem Wohnmobilplatz sowie die Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz.

Für die Emittenten Pkw-Parkplatz und geplanter Wohnmobilplatz an den Immissionsorten außerhalb des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel tags zwischen 41,7 und 42,6 dB(A) sowie nachts zwischen 38,6 und 39,9 dB(A). Die gebietsspezifischen Orientierungswerte für Kleingartenanlagen und für Wochenendhausgebiete werden tags unterschritten und nachts am nächstgelegenen Wochenendhaus um 3,6 dB überschritten. Die nächtlichen Fahrzeugbewegungen auf dem PKW-Parkplatz werden durch die Einschränkung der Parkplatznutzung auf den Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) ausgeschlossen. Für den Wohnmobilplatz wird der nächtliche Fahrverkehr durch eine Schrankenanlage und eine Parkplatzordnung ebenfalls ausgeschlossen.

Die Nutzungsintensität ist für die bereits vorbelastete Kleingartenanlage als gering – Stufe 1 – einzuschätzen und es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2 –. Für die W einzuschätzen und es ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2 –. Für die Wochenendhaussiedlung ergeben sich aufgrund der Begrenzungen ebenfalls geringe Auswirkungen – Stufe 1 – und daher mittlere Beeinträchtigungen – Stufe 2 –.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Mögliche Auswirkungen auf den Menschen	Sicherung der Maßnahmen durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB, da dies im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann.
<ul style="list-style-type: none"> Überschreitung der Orientierungswerte in den Nachtstunden für das Wochenendhausgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> Eine Nutzung des Parkplatzes ist in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr unzulässig In der Zeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind Fahrbewegungen innerhalb des Sondergebietes ‚Wohnmobilplatz‘ nicht zulässig. Der Ausschluss nächtlicher Ein- und Ausfahrten ist durch eine Schrankenanlage sicherzustellen.

4.2.11 Kultur und Sachgüter

Zur Beschreibung und Bewertung von Kultur- und Sachgütern müssen Werte- 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), Vegetation (z.B. Parks, Alleen), Standorte und Bedingungen mit immaterieller kultureller Funktion (z.B. Sicht- und Wegebeziehungen, alte Märkte, Festwiesen).

Für die Sachgutbewertung müssen entsprechende Bauwerke vorhanden und von der Planung betroffen sein. Dies kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Außerdem sind im Untersuchungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bodendenkmale bekannt.

4.2.12 Wechselwirkungen

Durch die Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern soll berücksichtigt werden, dass diese nicht isoliert zu betrachten, sondern dass sie auf vielfältige Art und Weise miteinander verknüpft sind. Jedes Einwirken auf ein Schutzgut kann erhebliche Veränderungen anderer Ressourcen nach sich ziehen.

Die Flächeninanspruchnahme von bisher unversiegelten Bereichen bewirkt neben dem völligen Funktionsverlust des Schutzgut Bodens auch eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, der wiederum Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (geringere Grundwasserneubildung) nach sich zieht. Weiterhin bewirkt die Zunahme der versiegelten Flächen eine Erhöhung der Lufttemperatur und eine Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima). Diese Wechselwirkungen werden sich im Plangeltungsbereich einstellen, sind aber bei den einzelnen Schutzgütern hinreichend beachtet worden. Zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

4.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

4.3.1 Methodik

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2018) im Grünordnungsplan. Die Ergebnisse werden hier nur verkürzt zusammengefasst.

4.3.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt werden oder ihre Funktion verlieren, wird das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation der betroffenen Fläche, dem Biotopwert und dem Lagefaktor ermittelt.

Fläche des betroffenen Biototyps [m ²]	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	----------	---	----------	-------------------	----------	--

Durch die Neubebauung ergeben sich folgende Eingriffsflächenäquivalente durch Biotopbeseitigung bzw. -veränderung (detaillierte Berechnung in Anhang 1, Kapitel 2.1 des Grünordnungsplans):

Eingriffsverursacher	Gesamtfläche	Eingriffsflächenäquivalent
Sondergebiet SO 1a „Wohnmobilplatz“	7.787 m ²	5.415 m ² EFÄ
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5.069 m ²	2.426 m ² EFÄ
Private Grünfläche	723 m ²	2.003 m ² EFÄ
Biotopbeseitigung bzw. -veränderung gesamt		9.844 m² EFÄ

Tabelle 5: Zusammenfassung der Eingriffsflächenäquivalente für Biotopbeseitigung

Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

In einem zweiten Schritt werden Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen, hervorgerufen durch mittelbare Wirkungen, untersucht. Diese sind bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen, wenn es sich um Biotoptypen ab einer Wertstufe 3 oder gesetzlich geschützte Biotope handelt. Es werden zwei Wirkzonen unterschieden. Der Wirkungsbereich der Zonen richtet sich nach dem Vorhabentyp. Der Bebauungsplan wird bei dieser Betrachtung als Ferienhausgebiet eingeordnet.

Vorhabentyp	Wirkzone	Wirkbereich (m)	Wirkfaktor
Ferienhausgebiete	I	50	0,5
	II	200	0,15

Tabelle 6: Wirkzonen und Wirkfaktoren für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Die Funktionsbeeinträchtigung wird wie folgt ermittelt:

Fläche des beeinträchtigten Biototyps [m²]	X	Biotopwert des beeinträchtigten Biototyps	X	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
--	----------	--	----------	-------------------	----------	--

Die detaillierte Berechnung ist in Kapitel 2.1, Anhang 1 des Grünordnungsplans zu finden. Aus der Ermittlung ergibt sich für die **Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen** ein Eingriffsflächenäquivalent von **12.857 m² EFÄ**.

Versiegelung und Überbauung

Zusätzlich werden die Eingriffe durch Versiegelung/ Überbauung ermittelt. Diese erfolgt durch Multiplikation der teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Flächen und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung.

Teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	X	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
---	----------	--	----------	---

Die detaillierte Berechnung ist in Kapitel 2.1, Anhang 1 des Grünordnungsplans zu finden.

Eingriffsverursacher	Eingriffsflächenäquivalent
Sondergebiet „Wohnmobilplatz“	2.075 m² EFÄ
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.410 m² EFÄ
Teil-/ Vollversiegelung gesamt	3.485 m² EFÄ

Tabelle 7: Eingriffsflächenäquivalente für die Versiegelung

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Aus den unter 0 bis 00 ermittelten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ Biotopbeseiti- gung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	+	EFÄ Funktions- beeinträchtigung [m² EFÄ]	+	EFÄ Teil-/Vollver- siegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m² EFÄ]
---	----------	--	----------	---	----------	--

Eingriffsflächenäquivalent	• für Biotopbeseitigung:	9.844 m ²
	• für Funktionsbeeinträchtigung:	12.857 m ²
	• für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	3.485 m ²
Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]		26.186 m²

Tabelle 8: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

4.3.3 Kompensation der Eingriffe

Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet ist nicht möglich, da eine gleichartige Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes nicht möglich ist.

Im Geltungsbereich sind kaum Ersatzmaßnahmen umsetzbar. Innerhalb des Sondergebietes werden 12 Laubbäume gepflanzt, die ein Flächenäquivalent von 300 m² erbringen.

Mit den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen werden. Für den vollständigen Ausgleich ist die Abbuchung von 25.886 m² Flächenäquivalenten von dem Ökokonto „Renaturierung der Carbak zwischen Riekdahler Weg und Verbindungsweg“ vorgesehen.

4.3.4 Ergebnis der Bilanzierung

Mit den vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches und der Abbuchung von dem benannten Ökokonto können die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

4.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und deren Überwachung

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Planung eintreten, sind durch die Gemeinden gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung (Umweltministerium und Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg – Vorpommern, 2005) wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Maßnahmen im Plangeltungsbereich sind in diesem Zusammenhang unbedeutend. Bei der Abbuchung von einem Ökokonto ist das Monitoring bereits bei der Umsetzung dieser Maßnahmen abgesichert.

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

4.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Parkplatznutzung erhalten.

4.5.2 Varianten der baulichen Nutzung

Varianten einer baulichen Nutzung wurden nicht geprüft.

4.6 Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> • Größe Geltungsbereich 1,8 ha • Sondergebiet Wohnmobilplatz mit GRZ 0,8 ; 0,8 ha • Verkehrsfläche bes. ZB -<i>Parkplatz</i>- 0,5 ha • Verkehrsfläche vorh. 0,4 ha • Grünflächen im Randbereich
B) Auswirkungen auf:	
(a) Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Stufe 1) • Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(b) Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Hohe Vorbelastung durch Parkplatznutzung ergibt geringe Empfindlichkeit (Stufe 1) • Geringe Nutzungsintensität (Stufe 1) • Geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(c) Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund Vorbelastung geringe Bedeutung (Stufe 1) • Mittlere Auswirkungen (Stufe 2). • Geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(d) Wasser - <i>Oberflächenwasser</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Gewässer unmittelbar betroffen, geringe Bedeutung (Stufe 1), Zufluss in das System des Laakkanals gering, • Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
- <i>Grundwasser</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser, • Geringe Bedeutung (Stufe 1), • Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
- <i>Sturmflut</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet liegt außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereiches.
(e) Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Auswirkungen und Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(f) Klima	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Bedeutung (Stufe 1) durch vorhandene Nutzung, • Mittlere Auswirkungen (Stufe 2) • Geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(g) Landschaft(sbild)	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Änderungen aufgrund der Vorbelastung • Aufgrund der geringen Wertigkeit nur geringe Beeinträchtigungen (Stufe 1)
(h) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Auswirkungen auf Kleingartenanlage und Wochenendaussiedlung durch Begrenzung der täglichen Nutzungsdauer, daher geringe Beeinträchtigungen
(i) Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Bodendenkmale bekannt.
(j) Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Zusammenhang zwischen Versiegelung und Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt gegeben

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> Keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet DE 1838-301 „Stoltera bei Rostock“
C)c) Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht vorhanden
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> Abfallentsorgung erfolgt über die Verkehrsfläche. Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung von Fläche für ruhenden Verkehr
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<ul style="list-style-type: none"> Keine Betroffenheit
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung einer vorhandenen und bereits befestigten Parkplatzfläche
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Abbuchung von einem Ökokonto
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	<ul style="list-style-type: none"> Bei Durchführung der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern Parkplatznutzung bleibt
K) Wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	<ul style="list-style-type: none"> Ist nicht erfolgt, da die Planung alternativlos ist.
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Überwachung ist <u>nicht</u> erforderlich!

4.7 Hinweise, Grundlagen, Methodik

4.7.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Außerdem lagen der Artenschutzfachbeitrag und Gutachten zum Schallschutz vor.

4.7.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter wurden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes, die Aussagen des Grünordnungsplanes (GOP), erarbeitet vom Büro für Landschaftsarchitektur Kai Lämmel, insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Büro für Landschaftsarchitektur Kai Lämmel, Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 01.SO.195, 2020
- PLAN AKZENT Rostock, Landschaftsarchitektin Elke Ringel, Erfassung der Amphibien und Reptilien. 2018
- PLAN AKZENT Rostock, Landschaftsarchitektin Elke Ringel, Erfassung der Brutvögel. 2018
- Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Abgerufen 2018

Schutzgut Luft

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Jahresberichte zur Luftgüte 2016/ 2017/ 2018/ 2019.

Schutzgut Boden

- Hansestadt Rostock, Stadtbodenkartierung, 2005
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Abgerufen 2017

Schutzgut Wasser

- Gewässerkataster HRO, 2004
- Grundwasserkataster HRO, 2004
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2018
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Wasserrahmenrichtlinie MV, Abgerufen 2018

Schutzgut Klima

- Klimafunktionskarte HRO, 2012
- Stadtklimaanalyse HRO, 2020

Schutzgut Landschaftsbild

- Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, Landschaftsplan der Hansestadt Rostock, Erste Aktualisierung 2013

Schutzgut Mensch

- TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung, 2018

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, Schutzgebiete

- Büro für Landschaftsarchitektur, Kai Lämmel, *Natura 2000* Verträglichkeitsprüfung, 2020

4.7.3 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 Informationen, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes	Intensität der Nutzung		
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Ausagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbalargumentative Einschätzung.

Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter werden der Grünordnungsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

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

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
Sondergebiet „Wohnmobilplatz“	7.787 m ²	43 %
Straßenverkehrsfläche	3.665 m ²	20 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz-	5.069 m ²	28 %
Private Grünflächen	1.680 m ²	9 %
Gesamtfläche des Plangebiets	18.201 m²	100,00 %

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die *Doberaner Landstraße* (Flurstück 15/1 der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen) und der Geh- und Radweg (Flurstück 6/9 der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen) befinden sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die zu Beginn der Planungsarbeiten vorhandenen Flurstücke 6/16 (jetzige unbefestigte Parkfläche) und 6/17 der Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen wurden 2018 in die Flurstücke 6/18, 6/19 und 6/20 bzw. 6/36 und 6/37 geteilt. Die *WIRO – Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* hat das Flurstück 6/19 von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gekauft. Vertraglich vereinbart ist eine aufschiebende Wirkung, die beinhaltet, dass die Umschreibung erst erfolgt, wenn alle Rücktrittsrechte erloschen sind, d.h. erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans, Entwidmung der öffentlichen Parkplätze und Ablauf der Frist für die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung.

Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2 Verträge

Das Plangebiet ist über die *Doberaner Landstraße* ausreichend erschlossen. Es ist die Errichtung einer gemeinsamen Zufahrt für den öffentlichen Parkplatz und den Wohnmobilplatz vorgesehen. Die innere Erschließung des Wohnmobilplatzes erfolgt über private Anlagen.

Die auf dem Flurstück 6/19 festgesetzte 4,0 m breite Trasse zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrzeugen zur Absicherung der Abfallentsorgung, der Straßenreinigung, der Notfallrettung und des Brandschutzes sowie als Zu- und Abgang für die Anlieger der Grundstücke in der Anlage *Kleiner Sommerweg* ist durch Baulasteintragung zu Gunsten der Hanse- und Universitätsstadt dauerhaft rechtlich zu sichern.

Als Grundlage für die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung sowie zur Abwasserableitung ist zwischen dem Erschließungsträger, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband ein Erschließungsvertrag erforderlich.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Auslegung des Entwurfes vertraglich gesichert werden (Städtebaulicher Vertrag). Immissionsschutzfachliche Vereinbarungen zu den Betriebszeiten des Wohnmobilplatzes (Ausschluss Ein- und Ausfahrten im Nachtzeitraum) und der Parkplatzordnung (Ausschluss Fahrbewegungen im Nachtzeitraum) werden in einem 2. Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

In einem Städtebaulichen Vertrag können auf Grundlage von § 11 Abs.1 Nr.4 BauGB auch Maßnahmen zum Einsatz von erneuerbaren Energien vertraglich gesichert werden. Die vereinbarten Maßnahmen müssen umsetzbar und wirtschaftlich verhältnismäßig sein.

7.3 Kosten und Finanzierung

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten werden durch die *WIRO – Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH* übernommen und durch die Einnahmen aus der Vermietung des Wohnmobilplatzes und der kostenpflichtigen Stellplätze im Bereich des öffentlichen Parkplatzes refinanziert.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt. Jedoch können bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 41 KrW-/AbfG.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Es gilt gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten, dass Abfälle, die durch den Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen anfallen, separat zu erfassen und für eine ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) möglichst sortenrein bereitzustellen sind.

Zu beachten ist, dass das ausgehobene Bodenmaterial zu untersuchen, entsprechend der Belastung zu klassifizieren und dann dementsprechend zu entsorgen ist.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit **Kampfmitteln** belastet.

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

Weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (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.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, (RGBL.

I, S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Für **Bodendenkmale**, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege - M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bauvorhaben/ Bautätigkeiten im Rahmen dieses Bebauungsplans, sind gemäß § 2 Abs.2 Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 der BaustellV enthält.

Sollten bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.

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

Sollten **Asbestbelastungen** vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe, Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 Abs. 1

Bei Bauarbeiten aufgefundene Drainagen und Entwässerungsleitungen sind funktionsfähig zu erhalten. Dies gilt auch, wenn sie derzeit trockengefallen sind.

Im Falle des Auffindens solcher Anlagen ist der Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste" zu benachrichtigen. Beschädigte Rohrleitungen sind fachmännisch zu reparieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 ist die **Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock** (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger) zu berücksichtigen.

9 ANLAGEN

9.1 [Grünordnungsplan \(Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 22.07.2021\)](#)

9.2 [Artenschutzfachbeitrag \(Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 22.07.2021\)](#)

9.3 [Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung \(Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 23.09.2020\)](#)

Hanse- und Universitätsstadt Rostock		Universitätsstadt Rostock Amt für Stadtplanung	188
Bürgerschaft		Eingegangen am:	29. MRZ. 2021
Auszug aus der Niederschrift der Sitzung der Bürgerschaft vom 3. März 2021		Weitergeleitet an:	6.30 Me 24.03.21
			6.30 Me 1.4.21 → Elf → Wiersc
von: 03 – Fachbereich Sitzungsdienst		Datum: 24.03.2021	
an: 61, (15, 62, 87, S 2, S 4)			

13 Beschlussvorlagen

13.1 Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“, 2021/BV/1851 Aufstellungs-, Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Präsidentin informiert, dass ein Mitwirkungsverbot nach § 24 KV M-V nicht angezeigt wurde.

Beschluss:

- Für das Areal der unbefestigten Stellplatzfläche im Stadtteil Diedrichshagen, die Flurstücke 6/19 ; 6/20 ; 6/9 (teilweise) und 15/1 (teilweise) Flur 3, Gemarkung Diedrichshagen umfassend und folgendermaßen begrenzt:

im Norden:	durch Waldflächen und die Wochenendhaussiedlungen „Habichtshöhe“ und „Am Kleinen Sommerweg“,
im Osten:	durch die Kleingartenanlage „Am Waldessaum II“ und die Stellplatzanlage „Habichtshöhe“,
im Süden:	durch Ackerfläche südlich der Doberaner Landstraße (Landesstraße 12),
im Westen:	durch Grünflächen

soll entsprechend der Abgrenzung des Geltungsbereiches (ANLAGE 1) und gemäß § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ aufgestellt werden.
- Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
- Die Anregungen, Hinweise und Bedenken der Öffentlichkeit sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 01.SO.195 für das Sondergebiet Rohrmannsche Koppel hat die Bürgerschaft mit dem im Abwägungsvorschlag (ANLAGE 2) dargestellten Ergebnis geprüft.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ (ANLAGE 3) sowie dessen Begründung mit Umweltbericht (ANLAGE 4) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.
5. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und dessen Begründung mit Umweltbericht sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
6. Von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 01.SO.195 Sondergebiet „Rohrmannsche Koppel“ berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf einschließlich dessen Begründung mit Umweltbericht einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.
7. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgt erst nach Abschluss der zurzeit in Abstimmung befindlichen Städtebaulichen Verträge gemäß § 11 Bau GB.

Anlagen:

- 1 Abgrenzung Geltungsbereich,
- 2 Abwägungsvorschlag zum Vorentwurf
- 3 Entwurf des Bebauungsplanes (Teil A, Planzeichnung + Teil B, textliche Festsetzungen),
- 4 Entwurf der Begründung mit Umweltbericht

Abstimmungsergebnis:

Angenommen	X
Abgelehnt	
Dafür:	43
Dagegen:	2
Enthaltungen:	0

gez. Regine Lück
Präsidentin der Bürgerschaft

beglaubigt:

Im Auftrag

Susann Manke-Selle
Susann Manke-Selle

