

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt: Zentrale Steuerung Senator für Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Ortsamt Ost 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. 15.WA.70 für das Wohngebiet “Eulenflucht” Abwägungs- und Satzungsbeschluss		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.11.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung
24.11.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
25.11.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
07.12.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
19.01.2022	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet “Eulenflucht” hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.
- Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), beschließt die Bürgerschaft die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet “Eulenflucht” begrenzt:
 im Nordosten: durch den Entwässerungsgraben 13/1,
 im Südosten: durch die Bebauung an der Gehlsheimer Straße,
 im Südwesten: durch die Bebauung an der Drostestraße
 im Nordwesten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8 und 185/9 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostestraße (Flurstücke 199/1 und 199/2),

 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) (Anlage 2) als Satzung.
- Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 Nr. 6 KV M-V

§ 10 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

Sachverhalt:

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

Der Hauptteil des Planbereiches gehörte zur ehemaligen Gärtnerei Aderhold, deren Nutzung vor Jahren aufgegeben wurde und somit einen städtebaulichen Missstand darstellte. Die baulichen Reste der Gärtnerei auf dieser Fläche sind bereits durch den Vorhabenträger / Eigentümer (WG Warnow) beräumt worden.

Eine Wiedernutzbarmachung der Flächen für Zwecke des Wohnungsbaus ist zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Hansestadt Rostock geboten und entspricht der Umsetzung der Ziele des Bündnisses für Wohnen in Rostock.

Städtebaulich drängt sich die Fortführung der umgebenden Bebauungsart, die für den Stadtteil Gehlsdorf typische und prägende Villenbebauung in lockerer Bauweise, im Geltungsbereich auf. Daraus ergeben sich die Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung.

Da die Planung der Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von Flächen dem Sinne der Innenentwicklung dient, wurde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans waren keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt, haben die natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte angemessene Berücksichtigung gefunden. Insbesondere die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt und durch Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt. Ebenso wurden die Belange des Immissionsschutzes, der Hydrologie und der Verkehrserschließung durch entsprechende Gutachten untersucht und berücksichtigt.

Belange des Bodenschutzes machten die Eingrenzung des Geltungsbereiches in den Maßen erforderlich, wie er nun in der Satzung dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock weist die betroffenen Grundstücke überwiegend als Wohnbaufläche (W.15.1) aus. Geringe Teile der von der Planung erfassten Fläche werden als Bestandteil der naturnahen Grünfläche 15.6 dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde im Wege der Berichtigung geringfügig angepasst (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) bzw. bei der Neuaufstellung entsprechend gefasst.

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

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

Die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange enthalten alle Zustimmung zum Entwurf, so dass eine Abwägung dieser Belange nicht erforderlich ist. Es ist festzustellen, dass diese Belange bereits im Entwurf ausreichend berücksichtigt wurden.

Hinweise der Öffentlichkeit, die im Rahmen der Beteiligung eingingen, wurden geprüft und abgewogen. Es ergibt sich jedoch aus der Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen keine Änderung der Planung.

Mit dem Vorhabenträger ist ein Erschließungsvertrag für das Plangebiet geschlossen worden.

Die Flächengröße des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt 2,6 ha.

Der Bebauungsplan soll nun, nach erfolgter Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf, als Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

☐ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☒ liegen nicht vor.

☐ werden nachfolgend angegeben

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

1	Abwaegungsergebnis 15_WA_70	öffentlich
2	Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)	öffentlich
3	Begründung	öffentlich

Abwägungsergebnis

1. Anregungen, Bedenken von Trägern öffentlicher Belange, Behörden
 - alle eingegangenen Stellungnahmen enthalten Zustimmung zur Planung
2. Anregungen, Bedenken der Öffentlichkeit (Bürger)
 - Bürger 1 nicht berücksichtigt
 - Bürger 2 teilweise berücksichtigt

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 1	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>ab 2021 soll in Gabelsdorf in der Eulenflucht 140 Wohnum- geen gebaut werden. Das Gelände war in den Unterlagen der Stadt ausgewiesener Feuchtbereich mit einer 2 m dicken Torfschicht über einer Tonerschicht (Bodenuntersuchung). Die Fläche war bewachsen mit Schilf und vorwiegend Weiden und Birken.</p> <p>Um es für eine Bebauung vorzubereiten, werden von der mehrfachen Bester bis zu 70 cm Bauschutt und Bodenauss- kumb illegal aufgetragen. Das in über 30 Jahren entstandene Bewuchs (Bäume u. Sträucher) wurden vor einigen Jahren abgekirrt und die Fläche planiert.</p> <p>Um das angestauten Wasser in den Boden abzuleiten, wurde in diesem Jahr ein Graben angelegt, der das Wasser in einen nahelgelegenen Bach ableitet. Dadurch wurde das Bodensprofil mehrfach. Bei der D.4. Fortsetzung von Hünen wurde aufgezeigt, dass dieses Gebiet nicht bebaut sondern rekulturiert werden müsste, wie es inzwischen überall in Deutschland passiert.</p>		<p>Die vorgebrachten Einwendungen sind nicht Bebauungsplan relevant. Die Überplanung erfolgt auf einer brachliegenden Fläche, die ehemals hauptsächlich als Gärtnerei mit entsprechender Bebauung genutzt wurde. Diese „Ruinen“ wurden entfernt und die gesamte Fläche soll nun gemäß B-Plan bebaut werden.</p> <p>Ein Eingriff in gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesene naturnahe Grünfläche erfolgt nicht. Es wurde eine Retentionsfläche am Rand der Grünfläche und der Gewässerrandstreifen am Bachverlauf festgesetzt, sodass auch hier kein Eingriff erfolgt.</p> <p>Der angesprochene Entwässerungsgraben wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock angelegt, um das Entwässerungsproblem vorübergehend zu lösen und keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für anliegende Grundstücke zu schaffen. Dieser Graben wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes als Drainage unterirdisch hergestellt.</p> <p>Auf Grundlage des hydrologischen Gutachtens wird hier anfallendes Regen- und Sickerwasser aus dem Plangebiet abgeleitet. Damit entstehen keine zusätzlichen Belastungen für angrenzende Grundstücke im Bestand außerhalb des Plangebietes.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>2.) Die von mir ausdrücklich in Bezug genommene Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger nimmt eine Auslegung vom 17.05. bis zum 25.06.2021 in Bezug und deshalb – dies vorangestellt – gehen wir von einer Auslegung und damit der Äußerung von Anregungen und Bedenken in der Frist bis zum 25.06.2021 aus. Warum ich das erwähne? In dem Städtischen Anzeiger wird auf die Möglichkeit der körperlichen Einsichtnahme in die Auslegungsunterlagen im Stadtplanungsamt Neuer Markt 3 während der genannten Öffnungszeiten hingewiesen. Zuvor erwähnen Sie im Text der Bekanntmachung zur Auslegung, und zwar namentlich auf die genannte Zeit vom 17.05.2021 bis zum 25.06.2021, die Einsichtnahme im Internet unter rostock.bauleitplanung-online.de, der Link dazu unter rat-haus.rostock.de unter der Rubrik „Bebauungsplanauslegungen“ sowie unter https://bplan.geodaten-mv.de/Baupleitplaene. In den dortigen Unterlagen wird jedoch nur von der Mindestausgangsauslegung vom 17.05. bis zum 18.06.2021 gesprochen, während in der Bekanntmachung die Auslegung bis zum 25.06.2021, auf die wir uns eingerichtet haben, vorgesehen ist. Ich gehe auch davon aus, dass diese Auslegungsfrist gilt und rüge diesen Widerspruch zwischen der Bekanntmachung der Auslegung bis einschließlich 25.06.2021 und der im Internet begrenzten Frist bis 18.06.2021. Auch hier habe ich der anwaltlichen Vorsorge entsprechend heute bereits vorgetragen, behalte mir aber noch ergänzende Ausführungen bis zum 25.06.2021 vor und gehe auch davon aus, dass diese als fristgerechte Anregungen und Bedenken geäußert werden.</p> <p>3.) In diesen Kontext passt auch unsere Kritik, dass Sie auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie verweisen mit Datum vom 20.05.2020. Nach dieser Bestimmung des kurz gefassten Plansicherstellungsgesetzes erfolgt die Auslegung der Planunterlagen zusätzlich bei Ihnen im Amt und mein bei uns beschäftigter Kollege hat in meinem Auftrag, da mir auch dies selbst fernmündlich nicht gelungen ist, versucht, einen Termin zu vereinbaren zur Einsicht. Insofern werden die insoweit gegebenen Hinweise zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, hier u.a. veröffentlicht vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft und Energie, von mir angeführt.</p>		<p>Für die Bekanntmachung, wie hier zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ist der „Städtische Anzeiger“ die bindende Veröffentlichung. Die Veröffentlichung im Internet stellt eine Ersatzbekanntmachung dar. Verbindlich ist die Veröffentlichung im „Städtischen Anzeiger“.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2.1	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Unverändert sind also die Entwürfe der Bauleitpläne nach § 3 Abs. 2 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mind. jedoch für die Dauer von 30 Tagen, in Papierform öffentlich auszulegen. Die sog. „Offenlage“ nehmen Sie auch vor. Natürlich sind die Zeiten der Corona-Pandemie schwierig und wenn die Unterlagen der Auslegung und der maßgeblichen Unterlagen nur im Internet zugänglich gemacht werden, dies entsprechend einzuordnen. Nach § 3 Abs. 2 muss die Öffentlichkeit jedoch die Möglichkeit haben, die Entwürfe der Bauleitpläne und die weiteren auszulegenden Unterlagen bei der Gemeinde einzusehen, um hier ggf. dazu Stellung nehmen zu können. In der Regel – so auch hier – erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfs eines Bauleitplans in einem dafür geeigneten Raum der Kommunalverwaltung. Nach § 4a Abs. 1 BauGB sind diese Unterlagen in identischer Form zusätzlich in das Internet einzustellen. Eine alleinige Einstellung der Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit in das Internet genügt aber nicht den gesetzlichen Anforderungen.</p> <p>Im Bekanntmachungstext im Städtischen Anzeiger vom 08.05.2021 verweisen Sie darauf, dass eine persönliche Einsichtnahme während der o. g. Zeiten (wie gesagt vom 17.05. bis zum 25.06.2021) ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung und nur bei gleichzeitiger Anwesenheit von max. zwei Personen im Raum der Auslegung möglich ist. Die weitergehenden Hinweise will ich nicht unnötig wiederholen, sondern nur darauf hinweisen, dass wir unter der angegebenen Rufnummer wiederholt versucht haben, einen Einsichtstermin zu vereinbaren, das ist weder mir noch meinem Kollegen Herrn Lehmann gelungen. Dies wirft aber bereits die Frage auf, wenn z.B. an einem Dienstagmorgen telefonisch niemand erreicht werden kann wie am 15.06.2021 dieser Woche, dann aber in Ungeduld mein Kollege faktisch die angegebenen Räumlichkeiten Am Rathaus 3 aufgesucht auf. Dennoch wirft dies bereits die Frage auf, ob es die Anstoßfunktion der Auslegung erfüllt, wenn einerseits gesagt wird, eine Einsichtnahme ist nur mit vorheriger Terminvereinbarung möglich, man aber dort über Stunden niemanden erreicht, und dann trotzdem persönlich ohne Probleme Zugang erhält. Dies kann auch als abschreckende Hürde verstanden werden. Der Unterzeichner sucht hier keine Konfrontation, aber die Diskrepanz in der Bekanntmachung zur Auslegung des einschließlich 25.06.2021, auf die wir uns eingerichtet haben, zu der verkürzten Internetauslegung bis nur dem heutigen</p>		<p>Diese Anmerkungen sind nicht abwägungsrelevant und stellen keinen Verfahrensfehler dar.</p> <p>Ein Zutritt zum Auslegungsraum konnte immer gewährleistet werden.</p> <p>Es ist durchaus möglich, dass man fernmündlich nicht gleich einen Ansprechpartner erreicht, da diese Leitung nicht für nur diese Anrufe freigehalten werden kann.</p> <p>Termine wurden vereinbart und eine körperliche Einsichtnahme erfolgte.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2.2	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>18.06.2021 (auch wenn die Monatsfrist erfüllt ist), ist auch unter diesem Gesichtspunkt zu betrachten.</p> <p>Insoweit bedauert der Unterzeichner, dass die Gespräche in finaler Umsetzung nicht unter Beteiligung der jetzigen (erneuten) Einwender geführt wurden und – ohne den Anspruch auf Vollständigkeit – möchte ich zunächst heute auf die Themen eingehen wie folgt:</p> <p>a)</p> <p>Dieser Bebauungsplan ist in der vorherigen Entwurfsfassung schon ausgelegt worden und wurde am 17.10.2017 beschlossen.</p> <p>Interessierter Investor ist unverändert die WG Warnow und seinerzeit war die Satzung auch beschlossen worden, bevor ein entsprechender Erschließungsvertrag unterzeichnet wurde, der Bebauungsplan wurde aber auch nicht so bekannt gemacht. Dabei war unseren Mandanten insb. der besonders sorgfältige Umgang mit dem neu geschaffenen förmlichen Plangebiet und der baulichen Umsetzung mit Auswirkungen auf Grundwasser-, Regenwasser-, und Schichtenwasserbelange wichtig. Auch wenn scheinbar die WG Warnow die Baumassen nach GRZ und konkret festgesetzten Höhen nicht maximal ausreizen wollte, wäre – der Bebauungsplan ist nun einmal eine örtliche Bauvorschrift mit unmittelbarem Rechtsanwendungscharakter – eine weitaus höhere bauliche Auslastung möglich, als der eigenen Lärmbetrachtung gutachterlich unterlegt wurde. Eine nach dem Bebauungsplan mögliche bauliche Auslastung würde zu weitaus stärkeren Verkehrsbelastungen führen, als der gutachterlichen Betrachtung der Bauleitplanung zugrunde gelegt wird. Dies hat ja zu Erörterung und Überarbeitung und einer erneuten Auslegung geführt, die Probleme sind noch nicht abschließend aus Sicht meiner Mandantschaft ausgeräumt worden.</p> <p>Auch im Naturschutzsinne frevelhaft sind hier Bäume in 2016 vom Voreigentümer gerodet worden und das Gelände ist aufgeschüttet worden. Mit stehendem Wasser hat es jetzt deshalb schon Probleme gegeben, da man die Geländeaufschüttungen nicht als Ausgangslage nehmen kann. Nicht durch die Kanzlei des Unterzeichners betreut, sindjedoch als Grundstücksnachbarn davon Leidtragende, da ihr Grundstück in Teilen unter Wasser steht. Auch hier habe ich Sie konkret unterrichtet über das Ergebnis des Verfahrens beim Landgericht Rostock im Streit mit dem vormaligen Eigentümer (also vor der WG Warnow), der hier eine Geländeaufschüttung in 2006 vorgenommen hatte und</p>		<p>Der Satzungsbeschluss auf den die erste Auslegung Bezug nimmt wurde durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufgehoben</p> <p>Es erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplans. Dieser Entwurf wurde durch die Bürgerschaft erneut zur Auslegung beschlossen und hat wie angemerkt, nach öffentlicher Ankündigung, öffentlich und für jedermann zugänglich ausgelegt. Eingegangene Anregungen zu dieser Planung werden in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Im vorgehenden Entwurf war planungsrechtlich eine höhere Auslastung der Bauflächen entgegen der genannten Gutachten möglich. Deshalb wurde der Satzungsbeschluss aufgehoben. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans entspricht nun den Ergebnissen des Lärm-, Verkehrs- und Hydrologischen Gutachtens (dieses wurde ergänzt)</p> <p>Die Baugrenzen wurden reduziert und die GRZ verringert. Damit ist sichergestellt, dass die bauliche Auslastung der Bebauungsplanfläche nur entsprechend der Gutachten erfolgen kann.</p> <p>Sämtliche Höhenfestsetzungen basieren auf der Grundlage des jetzigen Ist-Zustandes. Die Aufschüttungen sind nicht während des Bebauungsplanverfahrens erfolgt.</p> <p>Der erwähnte Rechtsstreit mit dem Voreigentümer ist abgeschlossen und die WG hat als Rechtsnachfolger die zu treffenden Maßnahmen vorgenommen. Dieser Sachverhalt ist nicht Bebauungsplan relevant, nicht in die Abwägung einzustellen. (privatrechtliche Maßnahmen außerhalb des Verfahrens)</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2.3	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>danach einfach diese Aufschüttung hat liegen lassen und diese Verdichtung zu Wasserstand auf dem Grundstück der Eheleute ...geführt hat.</p> <p>Ich stelle diese Fragestellung voraus, um i. S. der Vermeidung einer Präklusion die Interessenlage unserer Mandanten als Anrainer des Plangebietes unverändert zu benennen, damit diese auch fortan keine Nachteile erleiden.</p> <p>Ebenso Kritik ist geäußert worden an dem Zuschnitt des förmlichen Plangebietes, da Bestrebungen der Erbgemeinschaft in dem Streifen hinter den Grundstücken meiner Mandanten parallel zur Drostestraße, direkt angrenzend an das Plangebiet, befürchtet werden mit einer späteren Salamischeiben-Taktik, dort diesen Zwischenraum als nicht mehr gegebene Außenbereichssituation (Außenbereichsinsel), sondern als sich im Zuge der Bebauung ergebenden unbeplanten Innenbereich beanspruchen zu können. Diesem wurde jetzt versucht entgegenzutreten. Dazu auch im Weiteren.</p> <p>Auch kann man immer noch nicht die Befürchtung ausräumen, dass nicht mit Verlängerung des Weges am Wiesenhang zu der inneren Planerschließungsstraße später eine sukzessive bauliche Erweiterung auch in dem dortigen Bereich angestrebt wird, zumal dort auch die Eigentumsverhältnisse entsprechend gewechselt haben sollen.</p> <p>Der Unterzeichner ist gehalten, hier so umfassend vorzutragen, da Themen nicht abschließend entsprechend aus Sicht der Betroffenen final kommuniziert wurden und diese unverändert im Rahmen der hier geäußerten Anregungen und Bedenken Befürchtungen haben.</p> <p>b)</p> <p>Ich bedauere dies, da ja bereits am 29.01.2019 bei Ihnen im Amt Gespräche stattfanden, zu denen auch Vertreter der WG Warnow erschienen waren. Auf den Entwurf Ihres nachträglichen Protokolls vom 06.02. und meine E-Mail hierzu vom 06.03.2019 verweise ich und füge dieses Schreiben vom 06.03.2019 noch einmal ausdrücklich bei und verweise auf Ziff. 2, dass zu dem Bebauungsplan und Entwurf zu Ziff. 7.7 thematisiert wurde, dass nämlich mit dem letzten festgesetzten Vollgeschoss keine weiteren Geschosse zulässig sind. Verständigt wurde sich dabei auch darauf mit einer Definition, dass über dem dritten Geschoss jedwede Hauptnutzung im Dachbereich ausgeschlossen ist. Auch sollte die Diskrepanz in den Höhenangaben überprüft werden, da bei drei Vollgeschossen immer noch „zu viel Luft nach oben“ war.</p>		<p>Das privatrechtliche Klageverfahren und dessen Ergebnis sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es ist nochmals festzustellen, dass der jetzige Eigentümer als Rechtsnachfolger das Urteil umsetzt</p> <p>Der Bebauungsplan regelt Zulässigkeiten innerhalb seines Geltungsbereiches. Die angesprochenen Flächen sind planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Zulässigkeiten in diesem Bereich regeln sich auf dieser Grundlage und unabhängig vom Eigentum.</p> <p>Dem vorliegenden Entwurf sind die Ergebnisse des Verkehrs- und Lärmgutachtens zu Grunde gelegt worden..</p> <p>Der Bebauungsplan regelt Nutzungen innerhalb seines Geltungsbereiches. Befürchtungen zu Nutzungen außerhalb der Grenzen kann es geben, aber dafür keine Regelungen durch einen Bebauungsplan. Diese Nutzungen regeln sich in ihrer Zulässigkeit auf der Grundlage des BauGB, insbesondere § 34 und § 35. Diese Anmerkungen sind somit nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Es sind max. III Vollgeschosse zulässig und unter Pkt.7 „Örtliche Bauvorschriften“, Pkt. 7.1 ist festgesetzt, dass Dächer nur flachgeneigt ausgeführt werden dürfen. Pkt. 7.3: Errichtung von Dachterrassen ist unzulässig, Pkt. 7.7: über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Vollgeschosse zulässig.</p> <p>Mit diesen Festsetzungen sind die ausgeführten Bedenken bereits berücksichtigt!</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2.4	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Auch zu dem Thema Grundstücksentwässerung hatten wir für Herrn ...darauf hingewiesen, dass die GOK der Bestandsanlieger nicht beachtet wurden.</p> <p>Auch hatten wir Ihnen das Thema des selbstständigen Beweisverfahrens im Rechtsstreit mit dem Voreigentümer der WG Warnow zugeleitet. Ich muss dies erwähnen i. S. der jetzigen, immer noch nicht umfassend befriedigend abgeklärten Situation und zur Vermeidung einer Präklusion.</p> <p>Auch hat es dann die Fortsetzung der Gespräche am 15.04.2019 gegeben, zu denen ich</p> <p>- aus der vorherigen Erfahrung mit der sonst zu späten Protokollfassung – am 16.04.2019 aus Sicht meiner Mandanten die Angelegenheit zur Protokollerleichterung zusammengefasst habe. Auch dieses Schreiben erlaube ich mir, hier beizufügen. Auch hier waren (noch) Vertreter der WG Warnow zugegen. Es gab ja auch Überlegungen zu einem veränderten Zuschnitt des förmlichen Plangebietes, die dann aber so verworfen wurden. Wir hatten auch ein Folgegespräch am 10.09.2019, wonach vom städtischen Amt für Umweltschutz Frau ...zugegen war, die im dortigen Amt die Abt. Umweltplanung leitet und insb. für Lärmschutzfragen verantwortlich ist. Diese erläuterte die Untersuchung des Amtes im Rahmen der bisherigen Entwicklung des Bebauungsplanes ausgehend von einer Prognose in der geplanten Entstehung von 100 Wohneinheiten mit der Maßgabe, wie denn der Verkehr im Jahre 2030 sich darstellt und damit, welche hinzutretenden Fahrten usw. zu berücksichtigen sind.</p> <p>Dazu wurden – wie üblich und gesetzlich vorgesehen – die Orientierungswerte der DIN 18055 – Schallschutz im Städtebau – herangezogen. Erläutert wurde dies anhand der einzelnen Immissionsorte, wobei der IO 5 unmittelbar das Grundstück von Herrn.... selbst betraf.</p> <p>Hier wurde in diesem Verfahren, wohl gemerkt als Orientierungswert vorgesehen, die Messung 0,5 m vor dem geöffneten Fenster vorgenommen (so auch im Prozedere der DIN 18055 vorgesehen) und im Ergebnis festgehalten, wohl gemerkt ausgehend von der Prognose, dass tagsüber diese Orientierungswerte eingehalten werden, nachts jedoch bei 45 dB eine Überschreitung von 1 dB vorliegt.</p>		<p>Es ist wiederholt festzustellen, dass das privatrechtliche Klageverfahren und dessen Ergebnis nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist und der jetzige Eigentümer als Rechtsnachfolger das Urteil umsetzt.</p> <p>Mit der Überarbeitung des Entwurfs wird dem Lärmgutachten gefolgt, dass in seiner Betrachtung von 100 WE ausgegangen ist. Wie schon erläutert hatte der vorgehende Entwurf eine höhere Anzahl von WE zugelassen.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 2.5	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang	
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Ich hatte gleich transparent im Gespräch erläutert, wie ausgehend von den Pascalwerten umgerechnet in einen Logarithmus sich die Zahlen in Dezibel-Größen darstellen und dass dies harmloser klingt als es ist (so ist zum Beispiel die Überschreitung von 3 dB bei einer bestimmten Konstellation fast eine Verdopplung des Straßenverkehrs in Zunahme). Dieser Logarithmus kann also nicht linear nach Zahlen in Dezibel verstanden werden. Damit habe ich zugleich deutlich gemacht, dass der Bebauungsplan hier auch angreifbar ist, denn die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben ja rein zahlenmäßig die Errichtung von mehr Wohnungen. Dies wurde natürlich auch von Ihnen als Verantwortliche und von den Mitarbeitern des Stadtplanungsamt erkannt und ist auch einer der Gründe, weshalb man mit uns eine Verständigung sucht.</p> <p>Eine individuelle belastbare Verständigung zwischen der WG Warnow und Herrn ...hat es bisher nicht gegeben, eher fragwürdige inhaltende Antworten (leider). Der Unterzeichner bedauert, deshalb hier so umfassend vortragen zu müssen, damit die Anlieger nicht eine Schlechterstellung mit einschneidenden Präklusionswirkungen erleiden.</p> <p>Am 20.09.2019 wurden dann Hochbauplanungen als Visualisierung zur Verfügung gestellt, die die WG Warnow in Auftrag gegeben hat. Dies haben wir begrüßt, die konkrete Umsetzung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind jedoch nicht gleichzusetzen mit den nach dem Bebauungsplan (möglichen) baulichen Gestaltungen. Ohne Mitwirkung meiner Mandanten können solche Bauanträge nicht nur wegen einer Tektur geändert werden. Trotzdem haben wir dieses begrüßt, ab diesem Zeitpunkt ist dann die Angelegenheit aber in direkter Kommunikation ins Stocken geraten. Das heißt, am 26.09.2019 fanden dann die Gespräche statt, zu denen Sie dann mit Datum vom Folgetag uns am 28.09.2019 auch das Protokoll der Beratung zugeleitet haben.</p> <p>c)</p> <p>Im Hinblick auf die konkrete Betroffenheit und die eingangs genannten Daten möchte ich die konkrete Flurstücksbetroffenheit namentlich erwähnen:</p>		<p>Dieser Fehler des Bebauungsplans wurde mit der Aufhebung des Satzungsbeschlusses erkannt und nach entsprechender Überarbeitung hinsichtlich der Reduzierung der GRZ und der Baugrenzen auf Grundlage der genannten Gutachten ausgeräumt. Es erfolgte die erneute öffentliche Auslegung.</p> <p>Wie schon erläutert sind die Baugrenzen reduziert und die GRZ verringert worden. Eine höhere Anzahl von Wohnungen kann somit nicht erreicht werden und deshalb wurde auf eine Festsetzung einer max. zulässigen Anzahl von WE verzichtet.</p> <p>Diese Anmerkungen sind somit ebenfalls nicht abwägungsrelevant.</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 2.6	TÖB bzw. <u>Bürger</u>		Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen			Behandlung	
<p>1.Eigentümer des Hauses Drostenstraße 21. Dies ist das Flurstück 194.</p> <p>2.Das Flurstück 195 ist das Hausgrundstück Drostenstraße 20.</p> <p>3.Das Flurstück 196 ist das Hausgrundstück Drostenstraße 19.</p> <p>4.Das Flurstück 198 ist das Hausgrundstück Drostenstraße 18.</p> <p>5.Das Flurstück 199/1 wird bewohnt unverändert und ist das Hausgrundstück mit der postalischen Anschrift Drostenstraße 17.</p> <p>6.Eigentümer des Flurstücks 189/1. Dies ist hinten angrenzend an das Plangebiet von der anderen Seite, nämlich von der Gehlsheimer Straße Nummer 3.</p> <p>Hierbei wurde dann in Veränderung des förmlichen Plangebietes eine neue Bebauungsabsicht der WG Warnow deutlich, da man hinter dem Hausgrundstück Gehlsheimer Str. 4 jetzt - anders als vorher – erweiternd bauen will. Dies ist das Flurstück 190/1.</p> <p>Auch hier wurde Beweglichkeit von unseren Mandanten gefordert, weil die WG Warnow an anderer Stelle mit Reduzierung entgegenkommend war bzw. entgegenkommend schien bzw. auch im Direktwege verständigungsbereit schien.</p> <p>Im Fazit ist jedoch festzuhalten, dass dies eine förmliche Plangebietserweiterung unter zusätzlicher Schaffung von Bauland in der Fläche ist. Dass dies aus seiner persönlichen Sicht, ich vertrete hier ja mehrere Mandanten, kritisch sieht, wurde bereits vorgetragen.</p> <p>Nicht nur, dass die Hauptsorge bestand, dass der Streifen hinter der Häuserzeile Drostenstraße und vor dem förmlichen und dort parallel verlaufenden angrenzenden jetzigen Plangebiet liegend als sog. Zweitreihenbebauung später einmal bebaut werden kann, sondern auch von der anderen Seite, ausgehend von dem Flurstück 205/11, rückt die WG Warnow in einer anderen Betrachtung auch mit Bebauungsabsichten an die Betroffenen heran und dies möglicherweise mit der Bebauungsabsicht, nach § 34 BauGB dort im unbeplanten Innenbereich bauen zu können. Dann ist aber im Ergebnis die Planung für das förmliche Gebiet fragwürdig, wenn dahinterliegende weitergehende Bebauungsabsichten über das förmliche Plangebiet hinaus schon bestehen.</p> <p>Um derartige Befürchtungen zu zerstreuen, hatte ich Ihnen anknüpfend an das Gespräch im November 2019 am 30.01.2020 geschrieben. Dieses Schreiben füge ich hier ausdrücklich bei, da hier unsere Punkte entsprechend umrissen sind.</p>			<p>B-Pläne und die dort mögliche Bebauung können immer die unbeplante Umgebung prägen, dies ist aber hinzunehmen. Zum anderen gilt, dass selbst wenn eine konkrete Bebauungsabsicht von Bauherren für die unbeplante Umgebung bestehen würde, diese Absicht für die Planung im Plangebiet keine Rolle spielt.</p> <p>Wie schon erwähnt regelt der Bebauungsplan Nutzungen und Bebauungen innerhalb seiner Grenzen!</p> <p>Des Weiteren handelt es sich hier um bloße Spekulationen und diese haben keinen Bezug zum B-Plan und sind somit auch nicht abwägungsrelevant.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2.7	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Dies macht deutlich, dass wir hier nicht querulant auftreten, sondern zielführend rechtssichere Lösungen suchen, denn ist der Bebauungsplan einmal als örtliche Bauvorschrift in Kraft getreten, ist der Einfluss meiner Mandantschaft nur noch für jetzt schon absehbare unerwünschte Folgeentwicklungen begrenzt. Deshalb sehen Sie mir auch den Umfang der hiesigen Ausführungen nach.</p> <p>Ohne in Ihre der Kommune zustehende Planungshoheit als Gebietskörperschaft einzugreifen, wollten wir natürlich vergleichssicher diese Punkte unter Einbeziehung der WG Warnow regeln. Dazu ist es leider bisher dann im Weiteren nicht gekommen. Stattdessen wurde die Bauleitplanung überarbeitet und uns das Ergebnis sozusagen als vollendete Tatsache vorgestellt. Auch hat es, dies nur zu Ihrer Information, keine abschließende direkte bilaterale Verständigung gegeben der WG Warnow u.a. zu seiner Bauausführung, sondern eigentlich nur eine hinhaltende Reaktion, die alles offenhielt. Man gibt sich freundlich und umgänglich, aber in der Sache selbst erfolgt die konkrete Verständigung so nicht. Persönliche Rücksprachen von, die ich nicht begleitet habe, führten zu keiner Zugangssituation im Gespräch dort.</p> <p>Dies macht für mich in Zusammenfassung (leider) deutlich, dass wir uns die Verfahrensinteressen in diesem Vorgang vollumfänglich offenhalten (müssen), auch mit der Möglichkeit zur Überprüfung des Normenkontrollantrages. Dies wollte ich vermeiden und dem galt auch mein aufwändiger Einsatz für meine Mandanten. Die Gespräche in der Folgezeit wurden nämlich so nicht mehr transparent und kommunikativ von Seiten der WG Warnow geführt nach dem Eindruck zumindest eines Teils meiner Mandanten und dies macht natürlich die gegenwärtige Situation dann schwierig, wenn in der Auslegung mit der beabsichtigten Präklusionswirkung Druck erzeugt wird.</p> <p>d)</p> <p>Nicht adäquat berücksichtigt sieht sich ..auch mit dem ihm vorliegenden Sachverständigengutachten in dem beim Landgericht geführten Rechtsstreit, welches auch insoweit zu dem dortigen Az.: 3 O 399/18 Ihnen zugegangen ist und in der Abwägung die jetzt schon kritische Situation der Vernässung seines Grundstückes nicht genügend Berücksichtigung findet mit den dort bestandskräftig festgestellten Tatsachen. Dieses Verfahren und die dortige, von dem zuständigen vom Gericht beauftragten Sachverständigen erstellte Betrachtung können Sie als verbindlich, wie Ihnen bereits mitgeteilt, unterstellen.</p>		<p>Gegen die befürchteten Bebauungen um unbeplanten Bereich stehen allen Betroffenen, deren Nachbarrechte verletzt werden könnten, Rechtsmittel zur Verfügung. Dies ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2.8	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Auch wenn nicht unmittelbar bzw. z. T. nicht auf die Ebene der Bauleitplanung gehörig, ist doch die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Bauleitplanung erforderliche Erschließung und die Erschließungsvertragssituation in diesen Kontext zu stellen.</p> <p>Am 05.08.2020 hatte ich Sie unterrichtet über mein Schreiben an den Vorstand der WG, weil wir die Fortführung der Kommunikation vermisst haben, denn es ging ja nicht nur um die Überarbeitung der Bauleitplanung, sondern inhaltlich damit einhergehend u.a. um die Art und Weise der Erschließung und der Handhabung der Geländesituation, der jetzt schon bestehenden Vernässungen und der konkreten Ausführung der Erschließung. Hier kann ja kein Problem mit Ansage geschaffen werden! Und dies kann ja auch nicht Wille der Stadt Rostock sein.</p> <p>Das Schreiben an den Vorstand bezog sich auch auf die von Ihnen erhobene Nachforderung eines hydrologischen Gutachtens. Aktiv und direkt wurden wir jedoch zu keinem Zeitpunkt einbezogen. Am 27.11.2020 hatte ich Ihnen dann geschrieben, da ich nunmehr Ihre Zuständigkeit in Verantwortung für den Bebauungsplanvorgang vernommen habe. Sie haben dann im Dezember 2020 reagiert mit Zusendung der Entwürfe und der Begründung per Mail.</p> <p>Ich hatte dann um die Nachsendung des hydrologischen Gutachtens gebeten im Januar 2021 und dann auch aufgrund der übersandten Unterlagen gab es eine Videokonferenz, die aber die WG Warnow – entgegen der vorherigen Zusage – kurzfristig abgesagt hatte und das ohne Begründung.</p> <p>Der Einfachheit halber füge ich auch mein Schreiben vom 12.01.2021 bei, in dem ich auf</p> <p>S. 3 ja auch zu Ziff. 1.4 von Teil B noch die Einfügung eines Halbsatzes erbeten hatte und zu den Themen der Entwässerung hatten wir dann ergänzend Unterlagen erhalten</p> <p>Meine dort im vorletzten Absatz auf S. 3 erbetene Einfügung finde ich in Ziff. 1.4 im Teil B so nicht wieder. Sie diente nur zu dem Schutz in Vermeidung von Staffelgeschossen befreiungsfähiger Art.</p>		<p>Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und Voraussetzung für die Erschließung des Plangebietes. Dieser wird der Erschließungsplanung somit zu Grunde gelegt. Die Erschließungsplanung ist somit nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt die Situation innerhalb seiner Grenzen. Mit den entsprechenden Festsetzungen wird Vorsorge getroffen, dass außerhalb des Plangebietes keine zusätzlichen Belastungen, wie z.B. Vernässungen erzeugt werden. Sämtliche anfallenden Wassermengen werden fachgerecht abgeleitet. Ein entsprechendes Erschließungskonzept liegt bereits vor. Zusätzlich wurde im Baufeld WA 6 auf Grund der angesprochenen Höhendifferenzen eine Fläche zur Ableitung von Regenwasser festgesetzt, so dass keine Beeinträchtigung des Bestandsgrundstückes erfolgen kann.</p> <p>Im Nachtrag des hydrologischen Gutachtens wurde insbesondere die Thematik der Entwässerung der Tiefgaragen geprüft und entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die bei der Umsetzung einzuhalten sind.</p> <p>Festsetzung über dem letzten festgesetzten Vollgeschoß ist <u>kein</u> weiteres Geschoß zulässig! Dazu gehört auch die Unzulässigkeit von Staffelgeschossen, da nur flachgeneigte Dächer zulässig sind.</p> <p>Die Zulässigkeit von Befreiungen regelt das BauGB, § 31 und nicht der B-Plan.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft			Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen				
Lfd. Nr. 2.9	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang	
Bedenken und Anregungen		Behandlung		
<p>Ebenso halte ich für erforderlich zu erwähnen, dass wir nach August 2020 keine Reaktion der WG Warnow hatten und auch mein erneutes Schreiben vom 21.01.2021 unbeantwortet blieb. Ich möchte es deshalb erwähnen, weil auch nicht ansatzweise der Eindruck entstehen soll, die von mir vertretenen Nachbarn hätten sich nicht um eine Verständigung auch unter direkter Einbeziehung der WG Warnow bemüht. Diese hält sich schlichtweg so stark zurück, dass die Stadt quasi mit uns die Erörterungen alleine führt und dies ist zu den genannten Themenfeldern, insb. deren Rechtsnachfolgerposition auf den Voreigentümer, aber auch zu weiteren Themen der Befindlichkeiten unserer Mandanten, der Sache nicht förderlich. Auch war eine bilaterale Verständigung mit ...einerseits und ...andererseits erbeten worden. Auch diese liegt nach meiner Kenntnis nicht vor und wurde auch gar nicht mit mir kommuniziert (leider).</p> <p>Am 18.02.2021 habe ich erneut an die Übersendung der Erschließungsplanung und der Erschließungsvertragsgestaltung erinnert. Die Antwort war am 18.02.2021, dass dies an das Bauamt, Abt. Bauverwaltung weitergeleitet wurde.</p> <p>Danach habe ich nichts dazu vernommen und als ob es diese Gespräche nicht gegeben hat, habe ich mich dann selbst an das Bauamt gewandt, welches mir mit Datum vom 10.03.2021 förmlich antwortete mit einer erforderlichen Antragstellung nach § 10 Abs. 1 Informationsfreiheitsgesetz M-V. All dies war thematisch nicht förderlich, diesem habe ich dann entsprochen und habe dann auf diese Weise den Erschließungsvertrag erhalten mit der Notarurkunde Gaentzsch 2811/20. In dessen Prüfung lege ich Folgendes dar:</p> <p>Im Grundbuch von Rostock auf Blatt 3027 ist der dort genannte Grundbesitz verzeichnet und in Abt. I die WG Warnow als Eigentümer eingetragen. In den Abt. II (Lasten und Beschränkungen) sind noch die eingetragenen Grunddienstbarkeiten als Durchgangs- und Durchfahrtsrecht bzw. als Wege- und Leitungsrecht. Dort wollen wir wissen, wer die begünstigten Eigentümer von Rostock Blatt 3242 und 15167 sind. Es muss ausgeschlossen werden, dass eine Wegeführung für die Erbengemeinschaft sich dort gesichert sieht.</p>		<p>Die Erschließungsplanung und deren vertragliche Regelungen sind ein eigenständiges Verfahren, dem der B-Plan zu Grunde liegt. Eine Abwägung bzw. Prüfung der Richtigkeit dieses Vertrages ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es ist eine vertragliche Angelegenheit zwischen Stadt und Erschließungsträger.</p> <p>Die zivilrechtlichen Grunddienstbarkeiten sind für die Planung irrelevant, da diese auch durch die Eigentümer jederzeit durch entsprechende Vereinbarungen vereinbart, geändert und gelöscht werden können. Der B-Plan hat darauf keinen Einfluss</p>		

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2.10	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Das Gleiche gilt auf S. 4 zu Ziff. 2 zu dem dort verzeichneten Grundbesitz von Rostock Blatt 35861 mit den Eintragungen zu den lfd. Nrn. 2 und 3 und insb. die Grunddienstbarkeiten als Wege- und Leitungsrecht an den Grundstücken von Rostock Blätter 37039 bis 37043. Im § 2 (Erschließungsvertrag) wird auf den in der Anlage 1 enthaltenen und mit vorgelesenen Erschließungsvertrag verwiesen und insb. ist hier auf die Bezugsurkunde Nr. 2633/2020 für die dort aufgeführten Anlagen zu schauen.</p> <p>Der in der Anlage 1 dann beigefügte Erschließungsvertrag weist in den Vorbemerkungen aus, dass es sich bei der WG als Erschließungsträger um „einen Bündnispartner des Bündnisses für Wohnen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ handelt. Die gesicherte Verkehrsanbindung entsteht durch den Anschluss der herzustellenden Planstraße an die Drostestraße. Nach § 1 zu Ziff. 4 wird dann auf den sodann rechtskräftigen Bebauungsplan abgestellt, hier jedoch noch mit Stand vom 16.07.2018, der ja insoweit eine Anpassung gefunden hat.</p> <p>Nach § 2 sind die Eigentumsverhältnisse des Erschließungsträgers noch einmal zu hinterfragen.</p> <p>Auch wenn nicht unmittelbar zum förmlichen Auslegungsprozedere gehörig, habe ich dies hier der Vollständigkeit halber in Prüfung einbezogen, um lebensverbunden die Felder zu benennen. Es sollte lieber vorher etwas schwieriger und anspruchsvoll sein, als hinterher Probleme oder gar Rechtsstreitigkeiten hieraus entstehen zu lassen. Auch ist m.E. die Ausgangslage im Abwägungsmaterial der Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Ergänzend ist zu dem Erschließungsvertrag und den dort aufgezeigten Fragestellungen meiner v. g. Prüfung aufzuklären, wer dort die Eigentümer der herrschenden Grundstücke der aus den Grunddienstbarkeiten gesicherten Ansprüche sind. Wir wollen eben die ungeliebte Zweitreibenbebauung vermeiden wie, bereits mehrfach erwähnt, für das wohl noch der Erbengemeinschaft ..gehörende Grundstück oder den dortigen Folgeeigentümern.</p>		<p>Die zu Grunde Legung des vorgehenden B-Planentwurfs ist unschädlich, da sich an der Planung für die erschließungsrelevanten Flächen nichts geändert hat. Die getroffenen Regelungen im Erschließungsvertrag sind für die Bauleitplanung und deren Abwägung nicht relevant, da sich die Erschließung am B-Plan orientiert.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2.11	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Auch wurde die Ausführungsplanung nicht als Anlage zum Erschließungsvertrag verbindlich vereinbart. Genau diese Ausführungsplanung ist für das Gebiet mit den problembehafteten Aspekten maßgeblich und um deren Kenntnisnahme in Überprüfung wird gebeten. Es geht dabei um die Ableitung des Schichtenwassers auch von den Bestandsgrundstücken, um generelle Fragen der Entwässerung des Bebauungsplangebiets unter Berücksichtigung des dann starken Versiegelungsgrades und der Sperren durch Tiefgaragen. Ebenso sind die Aufschüttungen im Plangebiet bzw. die Höhen bzw. etwaige Aufschüttungen für neue Bebauung dort konkret von Interesse, um die Sorgen meiner Mandanten zu zerstreuen. Denn darauf kommt es gerade an, wie wir von Anfang an kommuniziert haben. Dies erklärt auch meine umfassende Stellungnahme, die hier (leider) notwendig wurde.</p> <p>In dem Erschließungsvertrag wurde natürlich das, was die WG Warnow den ...zugesagt hat als lindernde Maßnahme für die Grundstücksgrenzen, nicht erfasst. Parallel kam es aber auch keine verbindliche Verständigung mit diesen, sodass von einer konfliktbereinigenden Situation in dieser Konstellation auch nicht ausgegangen werden kann.</p> <p>Ausdrücklich kritisiere ich auch nach Kenntnisnahme der Unterlagen, dass der erörterte Grünstreifen am Ende des Wendehammers zur besprochenen Verhinderung der weiteren Ausdehnung der Bebauung in Richtung Nord-Westen nicht festgesetzt wurde. Auch gibt es keine Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft, auch entlang der Bestandsbebauung Gehlsheimer Str., wie bei WA6. Dies war auch ein Vorschlag der Behördenvertreter. Über meine Mandanten habe ich erfahren, dass auch in der Ortsbeiratsbeiratssitzung die Frage von Ihnen beantwortet wurde, dass nur die im Bebauungsplan anfallenden Wasserableitungsmengen in die planungsrechtliche Betrachtung einbezogen wurden und nicht die Bestandsgrundstücke. Das Wechselspiel ist aber hier gerade maßgeblich ausgehend von der ohnehin schon problematischen Situation. Hier muss ich mich leider wiederholen.</p>		<p>Innerhalb des Bebauungsplans ist auch die Ableitung sämtlichen anfallenden Wassers mit der Erschließungsausführung geregelt. Zu Grunde gelegt auch hier das erstellte hydrologische Gutachten. Es tritt somit keine Verschlechterung für die anliegenden Grundstücke ein. Ein Bebauungsplan kann nicht Probleme, die außerhalb seines Geltungsbereiches existieren, regeln. Mit ihm kann nur sichergestellt werden, dass durch ihn keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld entstehen und somit keine Verschlechterung der Situation der Bestandsgrundstücke außerhalb der Grenzen des B-Plans eintreten.</p>	

Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2.12	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>Auch gab es – ausgehend vom Termin vom 20.01.2021 – eine formlose Mitteilung, dass eine Erklärung der WG Warnow vorliege, mit der diese quasi als Selbstverpflichtung eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten vornehmen werde. Abgesehen davon, dass wir eine WG als Bauherren in einer Bestandsimmobilie begrüßen und dies auch als Vorzug ansehen, da diese beim Bauen langfristig denkt, gibt es solche Erklärungen nicht, die eine Beschränkung der Wohneinheiten beinhaltet, also muss der Bebauungsplan als solcher dies regeln.</p> <p>Wenn es aber eine solche Erklärung der WG Warnow gibt, wäre dies ja nur förderlich und es ist insoweit nicht nachvollziehbar, uns dies nicht zur Kenntnis zu geben, da ja auch deshalb dreiseitige Gespräche unter Ihrer Federführung unter Einbeziehung der WG stattgefunden haben.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen wurden Gründächer, nicht aber Flachdächer, mit 5 bis 18% Neigung festgesetzt. Auch wurde keine Pflicht zur Begrünung von Tiefgaragen festgesetzt.</p> <p>Nach der ausgelegten Begründung zum Bebauungsplan ist unter Ziff. 2.2 der Status „Angaben zum Bestand“ dargestellt. Unter Ziff. 2.2.2 vermissen wir die Auseinandersetzung mit der Geländeaufschüttung, da die überplanten Grundstücke nur als „überwiegend frei von Baumbewuchs“ dargestellt werden und das Gebiet ansonsten unbebaut einen verwahrlosten Eindruck macht. Die Geländeaufschüttung, zumal vom Rechtsvorgänger der WG Warnow geschaffen, hätte hier Einfluss finden müssen.</p> <p>Unter Ziff. 2.2.3 wird auch das vorhandene Straßennetz in Anbindung als geeignet eingestuft, den neu entstehenden Verkehr durch etwa 100 Wohnungen aufzunehmen. Auch hier erinnern wir an die Selbstverpflichtung bzw. an den Nachweis, dass auch nicht mehr als 100 Wohnungen entstehen können. Wir hatten damals einen Rahmen erörtert und einen Toleranzbereich, das will ich gerne zugestehen.</p> <p>So wie derzeit eine maximale bauliche Auslastung denkbar ist, unabhängig davon, diesen Willen der WG Warnow jetzt zu unterstellen, muss dies ja betrachtet werden, ist diese fragwürdig. Besonders fragwürdig ist dabei, hier wiederhole ich das eingangs Gesagte, der gewählte Zuschnitt des Plangebietes mit ungewollten planungsrechtlichen Wirkungen für die Umgebung. Es soll hier, ohne etwas unterstellen zu wollen, aber schon im Ansatz eine „Mogelpackung“ vermieden werden in der späteren sukzessiven baulichen Ausweitung über die förmlichen Bebauungspiangrenzen hinaus und das mit der jetzt dimensionierten Erschließung.</p>		<p>Eine Pflicht zur Festsetzung einer Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in einem B-Plan besteht nicht. Es ist zulässig auf eine solche Begrenzung zu verzichten, was in dieser Planung erfolgte. Auf Grund der getroffenen Festsetzungen zur GRZ und festgelegter Baugrenzen ist eine Überschreitung der zulässigen WE-Zahl nicht möglich.</p> <p>dass die Geländeaufschüttungen im Rahmen der Gutachten, insbesondere des hydrologischen Gutachtens berücksichtigt wurden. Dieser Punkt ist nicht ganz von der Hand zu weisen. Die Begründung selbst geht von 100 WE aus, was auch den Planungen der WG Warnow entspricht. Im B-Plan keine Begrenzung der WE festgesetzt worden. Ursprünglich war die Rede, dass etwa 150 WE maximal möglich sind. Hierauf wäre im Rahmen der Abwägung einzugehen und klarzustellen, dass auch bei maximaler Auslastung des B-Plans nach den aktuellen Festsetzungen, das Straßennetz geeignet ist, etwa weil mehr WE nicht gleich mehr KfZ bedeuten (Bewohner kleiner WE haben ggf. kein Auto usw.</p> <p>Nochmals ist festzustellen, dass jede Planung (B-Plan) Wirkungen auf die benachbarten ungeplanten Gebiete entfaltet und dies grundsätzlich hinzunehmen ist hin zunehmen ist.</p>	

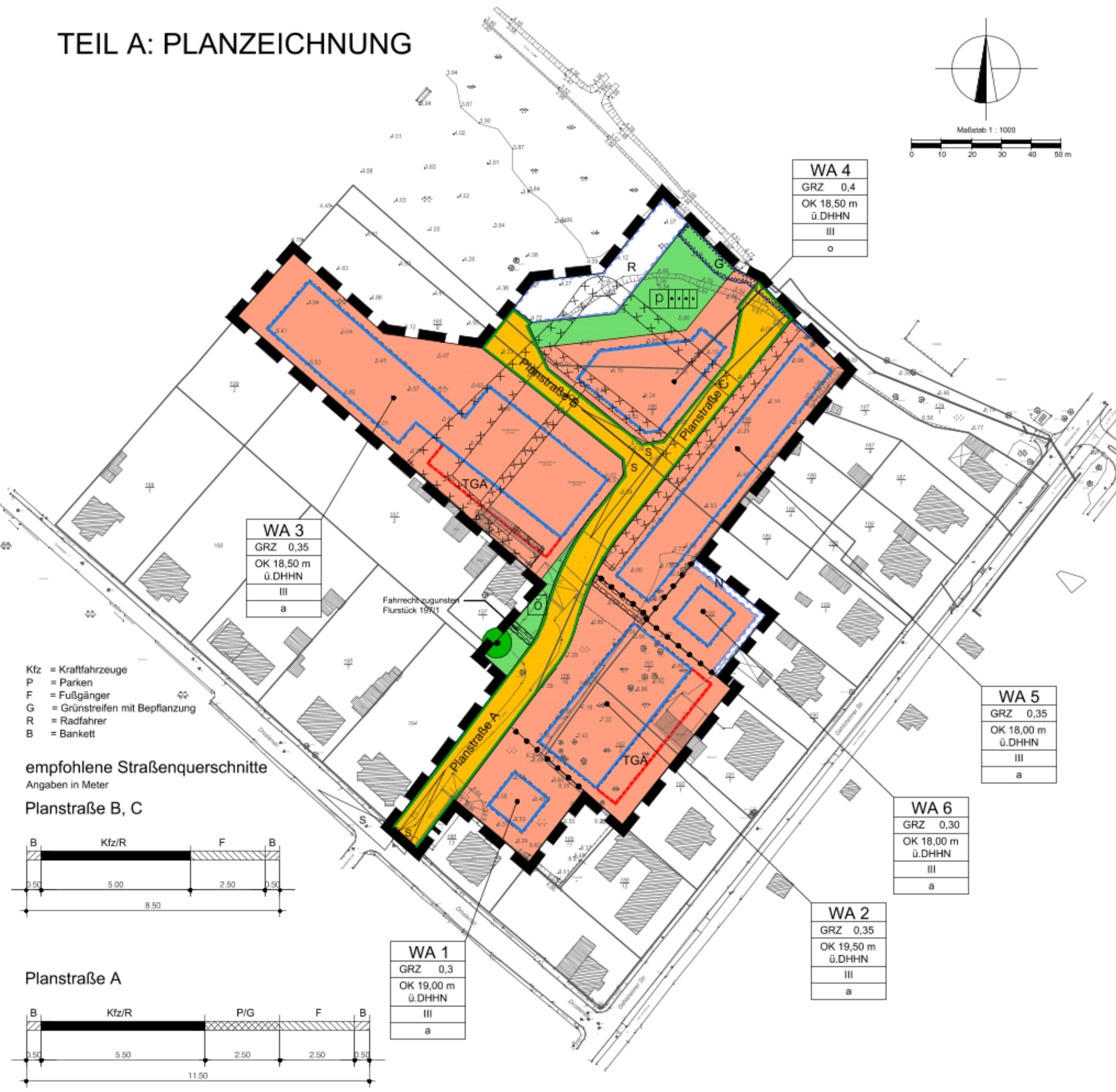
Hansestadt Rostock Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft		Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 Wohngebiet „Eulenflucht“,	
Behandlung der Bedenken und Anregungen			
Lfd. Nr. 2.13	TÖB bzw. <u>Bürger</u>	Postausgang	Posteingang
Bedenken und Anregungen		Behandlung	
<p>In Ziff. 3.2 zum Maß der baulichen Begründung wird zur Sicherung einer nicht über die mit der Festsetzung bezweckten Höhenentwicklung auf die Festsetzung verwiesen, dass über den obersten festgesetzten Vollgeschossen keine weiteren Geschosse zulässig sind. Dies ist mit der Festsetzung zu Ziff. 7.7 vorgenommen worden, meine v. g. vorgeschlagene Ergänzung wurde eigentlich akzeptiert, ist aber doch nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Zu Ziff. 3.4 wurde auch zum Schutz vor Binnenhochwasser infolge von Starkregen abgestellt auf die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen, die dem Wohnen dienen, die mind. 4,50 m über DHHN betragen muss. Es wird aber eingeschränkt auf den real betroffenen Bereich der niedrig liegenden nördlichen Bereiche des Bebauungsplangebietes.</p> <p>Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die bisherige Argumentation verwiesen, auch wenn in der Planbegründung zu den Schwerpunkten der Abwägung erklärt wird, dass davon auszugehen ist, dass es im Zuge des Aufstellungsverfahrens nicht zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwendungen und Stellungnahmen kommen wird.</p> <p>Das zeugt von der fehlerhaften Vorstellung, hier final eine Verständigung mit den Anrainern, die ich hier vertrete, gefunden zu haben. Diesem kann ich leider nicht so folgen.</p> <p>Ausdrücklich bin ich gehalten und bin beauftragt, auch die Anregungen und Bedenken so umfassend deshalb vorzutragen. Dies kann verbunden sein mit der Hoffnung, die noch offenen Punkte nachträglich zu klären, zumal ein Teil der Punkte in den bilateralen Verständigungsbereich mit dem Investor fällt, der bisher untätig ist. Um aber hier keine Nachteile zu erleben, wurde hier vorgetragen und z. T. ist dies abwägungsrelevant so nicht bewältigt worden.</p>		<p>Es sind nur flachgeneigte Dächer und keine Dachterrassen nach den Festsetzungen erlaubt. Damit wird einer Beschränkung der „Höhenentwicklung“ im Zusammenspiel mit der Unzulässigkeit weiterer Geschosse genüge getan.</p> <p>Die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens für den nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Ergebnis des hydrologischen Gutachtens. Es ist nochmals festzustellen, dass dieses Gutachten die tatsächlichen Höhenverhältnisse im Planbereich (inklusive der vorher erfolgten Aufschüttungen) berücksichtigt hat.</p>	

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



Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. Nr. 5, 34), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVBl. Nr. 221, 228), wird nach Beschließung durch die Bürgerschaft vom 15. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063),

TEIL A: PLANZEICHNUNG



- 5.6. Sonstige Maßnahmen
- 5.7. Private PKW-Stellplätze
- 5.8. In der Planstraße A sind 0,3 m breite Laubwege der Art 'Gefüllte Vogeleiche' (Fraxus excelsior) oder 'Feld-Ahorn' (Acer campestre) in einer Gruppe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindesthöhe der Pflanzung muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung muss in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m erfolgen. Für die Bäume ist eine Entwurfsgröße über einen Zeitraum von 5 Jahren festzulegen.
- 5.9. Örtliche Bauvorschriften
- 5.10. Hochwasserschutz
- 5.11. Örtliche Bauvorschriften
- 5.12. Die Flächen unter Hauptgebäude dürfen nicht bebaut werden.
- 5.13. Für die Dachbedeckungen aller Häuser dürfen keine Materialien mit grünem oder blauem Farbton noch glänzende Oberflächen (Clasuren) verwendet werden.
- 5.14. Die Einleitung von Dachwasser ist zulässig.
- 5.15. Demontage von Abfall- und Wärfüllbehältern
- 5.16. Vorgaben dürfen nicht als Arbeit oder Aufwand geltend gemacht werden.
- 5.17. Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten.
- 5.18. Über dem letzten festgelegten Vorgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig.
- 5.19. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Vermeidung von ständiger und vorwiegend einmündiger Pflanzenarten zu begrünen, soweit es nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt wird.
- 5.20. Auf je 100 m² zu begrünende Fläche ist mindestens ein Baum der Stärke 16/20 im Stammumfang gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.
- 5.21. Bei der Einrichtung von Gärten mit mehr als drei Wohnflächen ist auf dem Hauptgrundstück oder unmittelbar daneben auf einem anderen geeigneten Grundstück (Freizeit-)nutzfläche zu schaffen, die ausreichend groß ist, um die Anforderungen an die Begrünung zu erfüllen.
- 5.22. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO MV handelt, wer

- Stellplätze
- Drainagen
- Folgende Satzungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind zu beachten:
- Baumrechtssatzung
- Stellplatzsatzung
- Spezialsatzung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 08.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 13.12.2017 im "Städtischen Anzeiger", Amtsblatt der Hansestadt Rostock, erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeteiligung am 24.10.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern.
4. Die Bürgerschaft hat am 21.04.2021 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans mit Begründung (Beschl. Nr. 2018/02/01) angenommen und den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erneut zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.05.2021 bis zum 26.05.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock sowie durch die Internet- und Informationsdienste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Städtischer Anzeiger sowie durch Einleitung in das Internet unter <http://rostock.bauentwicklung-online.de> und <http://rostock.bauentwicklung-online.de> öffentlich bekannt gemacht worden.
6. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung und der Informationsdienste unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach öff. im Internet eingestellt worden können vom 05.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der katastermäßige Bestand am war als nicht dargestellt bezeichnet.
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.
11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung, die der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger", Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, am öffentlich bekannt gemacht worden.

Hinweise

- Plangrundlage
- Grundlagen
- Bodenschutz
- Baumrechtssatzung
- Bodenrichtwerte
- Bauvorschriften
- Altlastenverdacht
- Bearbeitungen
- Beleuchtungsanlagen

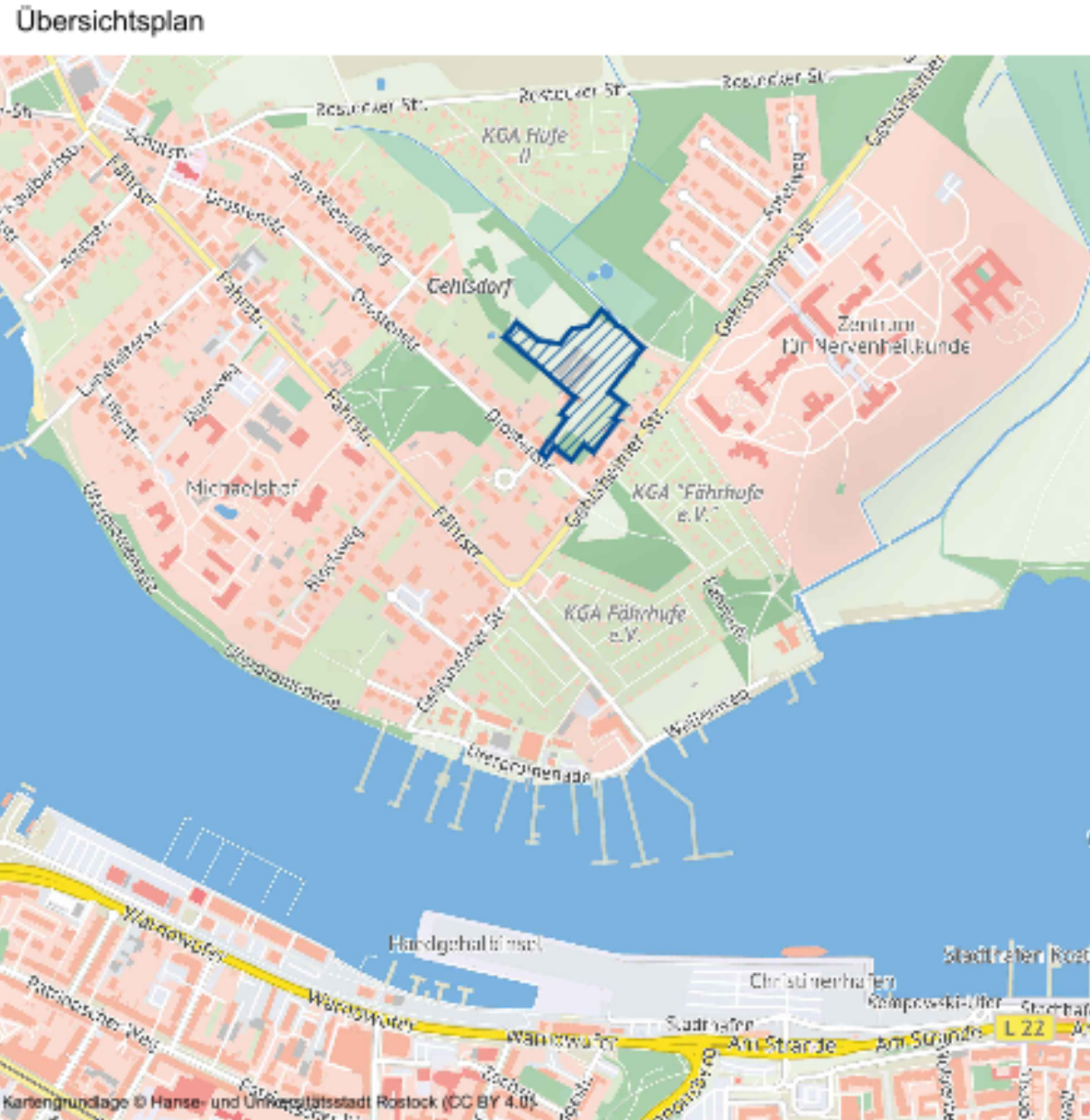
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).
- Planzeichen
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHEN
- GRÜNLÄCHEN
- Zweckbestimmung:
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- Zweckbestimmung:
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- II. KENNZEICHNUNGEN

TEIL B TEXT

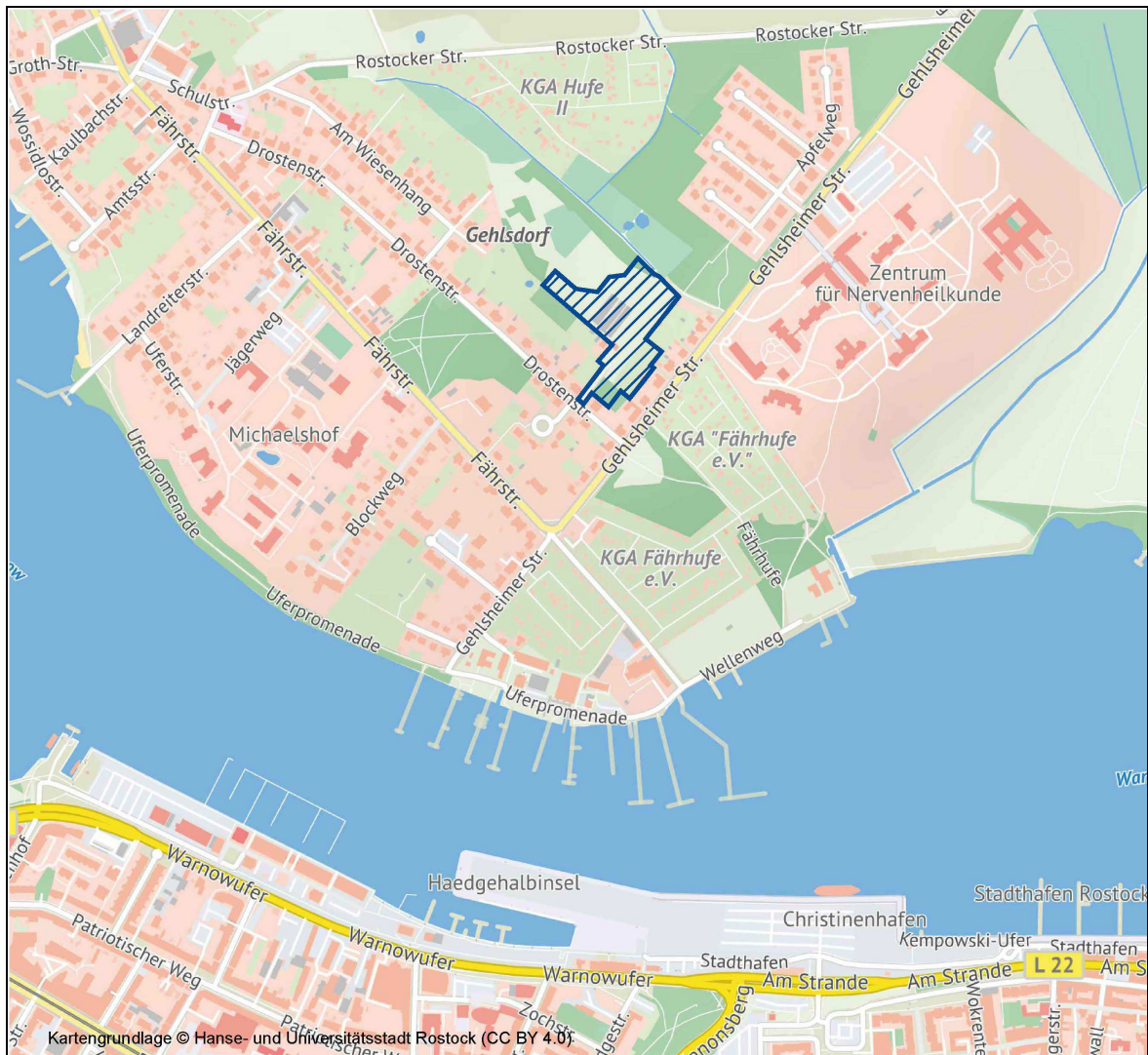
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Bauweise
3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
4. Verkehrsflächen
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz)
6. Sonstige Abwehrmaßnahmen
7. Um Amphibienverbreitung auszuweichen
8. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
9. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
11. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Arbeitsstand: 07.07.2021



Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 15.WA.70

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



Übersichtsplan

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 15.WA.70
für das Wohngebiet "Eulenflucht", auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostenstraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen des Flurstücks 185/9 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostenstraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten, im Stadtteil Gehlsdorf

Begründung

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

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	8
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
2.2.2	Nutzung und Bebauung	9
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	10
3	PLANUNGSINHALTE	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	11
3.4	Hochwasserschutz, Gewässerschutz	12
3.5	Spielanlagen	13
3.6	Verkehrerschließung	13
3.7	Technische Infrastruktur	14
3.7.1	Wasserversorgung	15
3.7.2	Löschwasser/ Brandschutz	15
3.7.3	Abwasserableitung	15
3.7.4	Elektroenergieversorgung	19
3.7.5	Straßenbeleuchtung, Informationskabel	19
3.7.6	Fernwärme- und Erdgasversorgung	20
3.7.7	Anlagen der Telekommunikation	20
3.7.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	20
3.8	Artenschutz	21
3.9	Grünordnung	22
3.9.1	Anpflanzungen	22
3.9.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
3.10	Immissionsschutz	24
3.11	Übernahme von Rechtsvorschriften	25
3.11.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	25
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	27
6	FLÄCHENBILANZ	27
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	27
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	27
7.2	Verträge	27
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	28

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

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

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

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

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

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

Der Flächennutzungsplan bereitet die weiträumigen Entscheidungskriterien dafür grundsätzlich vor und sieht eine solche Nutzung unter Wahrung der natürlichen Gegebenheiten für diese Fläche vor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Grundzüge der Planung bestehen im vorliegenden Fall in der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete unter Anpassung an die vorhandenen Gegebenheiten bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hanse- und Universi-

tätsstadt Rostock an diesem Standort und der Sicherung der öffentlichen Erschließung über die Drostestraße bei Berücksichtigung der naturräumlichen Bedingungen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt

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

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

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

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2 ha.

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

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

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

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

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde 2018 durch die Bürgerschaft beschlossen (2018/BV/3910). Eine Inkraftsetzung erfolgte nicht.

Auf Grund erforderlicher inhaltlich rechtlicher Korrekturen hat die Bürgerschaft am 21.04.2021 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses beschlossen.

Die Bürgerschaft hat am 21.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - am 08.05.2021 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.05.2021 bis zum 25.06.2021 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen konnten auch im Internet eingesehen werden.

Von den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Stellungnahme zum Entwurf mit Schreiben vom 00.00.2021 eingeholt.

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

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

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

- Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten. Dieser Wert wird allein durch die Größe des Bebauungsplangebiets und die zulässige Grundflächenzahl weit unterschritten und erreicht etwa 4500 m².
- Es werden im Rahmen von allgemeinen Wohngebieten keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

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

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

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

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

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

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gleichzeitig besteht auch Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock (Arbeitskreis "Stadt-Umland-Raum Rostock", November 2011), wonach vorrangig die Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt zu sichern ist.

Diesen Zielen der Raumordnung wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht.

Flächennutzungsplan

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

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

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

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

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

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

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

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

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

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

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

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

Gefährdungen des Gebiets aus möglichem Hochwasser im Bereich der Unterwarnow bestehen aufgrund der durchschnittlichen Höhenlage nicht. Hinsichtlich der sonstigen hydrologischen Gegebenheiten ist das Hydrologische Gutachten (WASTRA-Plan 2017, Ergänzung v. 2020) zu beachten.

Dabei ist auch die Gefährdung durch Binnenhochwasser zu berücksichtigen.

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

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

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

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

2.2.2 Nutzung und Bebauung

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

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

Das sonstige Gebiet ist unbebaut und macht einen verwahrlosten Eindruck.

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

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

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

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

Schutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

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

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

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

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

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

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

Verkehrliche Infrastruktur

Im Bereich des B-Plan-Gebietes sind die Gehlsheimer Straße mit parallelen Geh- bzw. Geh- und Radwegen sowie die Drostenstraße mit parallelen Gehwegen vorhanden. Nahe der Kreuzung Gehlsheimer Straße / Drostenstraße liegen die ÖPNV-Haltestellen „Gehlsheimer Straße“, die regelmäßig von den Bussen der Rostocker Straßenbahn AG bedient werden und das Gebiet an das Rostocker ÖPNV-Netz anbinden.

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

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

Stadttechnische Infrastruktur

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um innerörtliche Flächen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass alle Medien, die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlich werden, am Standort grundsätzlich vorhanden sind. Innerhalb des Gebiets ist allerdings eine völlig neue Infrastruktur zu errichten. Insbesondere die Abwasserableitung und -behandlung sind hier noch relativ unentwickelt und bedürfen größerer Investitionen. Dabei sind insbesondere die Ergebnisse des Hydrologischen Gutachtens (WASTRA-Plan 2017, Ergänzung 2020) zu berücksichtigen.

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die neu für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der WG Warnow.

Die angrenzenden Wohngrundstücke und verbleibende Freiflächen sind ebenfalls weitgehend in Privateigentum. Die zur Anbindung vorgesehene Straßenverkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Drostenstraße). Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung der angestrebten Wohnnutzung gegeben.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemein

zulässig sind:

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

Ausnahmsweise

zulässig sind:

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,
- Ferienwohnungen

sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebietes widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können.

Die Ausstattung des Stadtteils mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf. Ferienwohnungen sind aufgrund der möglichen Störwirkung auf den hochwertigen Wohnungsbau und die Verkehrsbelastung im Gebiet unzulässig.

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

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Verdichtung des Stadtteils und der vorhandenen Bebauung zu erreichen, den Verbrauch von Boden zu reduzieren und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten auf 0,35, im WA4 auf 0,4 festgesetzt. Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht maximal ausgeschöpft.

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

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

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

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

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

Ebenso wird die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) auf 13m über dem jeweils anstehenden Gelände bezogen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

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

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

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

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

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

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

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

Daneben ist eine Dach- und Fassadenbegrünung zu empfehlen.

Für die zu bebauende Fläche wurde ein Energiekonzept durch den Vorhabenträger (Investor) entwickelt. Dieses ist Bestandteil der Begründung.

Mit der Versiegelung von Flächen gehen wichtige klimatische Funktionen des Bodens verloren. Verlorengegangene Funktionen wie die des Temperatúrausgleichs, der Schadstofffiltration und der Speicherung von Niederschlägen können so teilweise kompensiert werden. Dach- und Fassadengrün dient zudem der Energieeinsparung. Im Winter können 10% der Wärmeverluste und im Sommer eine Überhitzung des Dachraums vermieden werden. Gründächer verlängern außerdem die Lebensdauer von Dachabdichtungen und lassen sich mit Photovoltaik und Solarthermie gut kombinieren.

3.4 Hochwasserschutz, Gewässerschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Spielanlagen

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

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

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

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

3.6 Verkehrserschließung

3.6.1 Verkehrsanbindung

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

3.6.2 Fließender Verkehr

Von der Drostenstraße wird das Bebauungsplangebiet mit einem Stich und einer angebundenen Anliegerstraße erschlossen, die jeweils mit Wendeanlagen ausgestattet sind. Die jeweiligen Querschnitte sind so gewählt, dass sie den zukünftigen Anforderungen aller Verkehrsarten gerecht werden.

Grundsätzlich ergeben sich Breiten der Straßenverkehrsflächen von 11,50 m bzw. 8,50 m. Damit werden einseitige Gehwege von 2,50 m Breite, Fahrbahnbreiten von 5,50 m bzw. 5,0 m und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen/Grünstreifen von 2,50 m Breite sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht.

Die Drostenstraße ist eine Wohnstraße, die der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung dient. Sie ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Im Rahmen einer Verkehrszählung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden für die Drostenstraße ca. 70 Kfz/Spitzenstunde (am höchsten belastete Stunde des Tages) ermittelt.

Nach dem in der Verkehrsplanung renommierten Verfahren von Bosserhoff wurde durch das zuständige Fachamt eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch das neue Wohngebiet von ca. 40-50 Kfz/Spitzenstunde berechnet. In der Drostenstraße sind auch mit Bebauungsplangebiet deutliche verkehrliche Reserven vorhanden (gemäß RAS 06 sind in Wohnstraßen bis 400 Kfz/Stunde möglich).

Die Fahrbahnbreite der Drostenstraße ohne Parken beträgt ca. 5,50 m. Im Einmündungsbereich zur Gehlsheimer Straße steht zusätzliche Breite zur Verfügung, da ein Haltverbot besteht. Für eine Wohnstraße steht eine ausreichende Fahrbahnbreite zum Befahren und Abbiegen zur Verfügung.

Somit ist die Drostenstraße zur Anbindung des Plangebietes geeignet.

Für den Knotenpunkt Gehlsheimer Straße/Drostenstraße wurde vom zuständigen Fachamt ein Leistungsfähigkeitsnachweis nach dem HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) erbracht. Die Berechnungen sind im Fachamt einsehbar. Sie ergaben, dass der Knotenpunkt auch mit der zusätzlichen Kfz-Verkehrsbelegung durch das neue Bebauungsplangebiet leistungsfähig und kein Ausbau erforderlich ist. Somit ist eine zweite Zufahrt ins Gebiet aus Leistungsfähigkeitsgründen nicht erforderlich. Darüber hinaus würde diese Zufahrt zusätzliche Konfliktpunkte an der Gehlsheimer Straße erzeugen und wird deshalb auch aus Verkehrssicherheitsgründen abgelehnt.

Insgesamt sind aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das geplante Wohngebiet von ca. 40-50 Kfz/h zur Spitzenstunde keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Gehlsdorf zu erwarten.

Zur Gewährleistung einer fachgerechten Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen wurde ein Erschließungsvertrag unterzeichnet. In diesem Rahmen müssen die öffentlichen Verkehrsanlagen des Gebietes „Eulenflucht“ vor ihrem Bau in Form einer fachgerechten Straßenplanung bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Genehmigung eingereicht werden. Damit werden eine ordnungsgemäße lage- und höhenmäßige Anpassung an vorhandene öffentliche und private Anlagen und ein geeigneter Fahrbahnelag (vorzugsweise Asphalt) sichergestellt.

3.6.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist der interne Bedarf an privaten Pkw-Stellplätzen vollständig auf den Grundstücken abzudecken. Grundlage bildet die Satzung der 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), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.

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

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen (Besucher) wird grundsätzlich parallel zur Fahrbahn innerhalb der Straßenverkehrsfläche angeordnet. Je 8 Wohneinheiten ist ein öffentlicher Stellplatz im öffentlichen Raum herzustellen.

3.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

3.6.5 Fuß- und Radwegenetz

Die fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebiets wird durch die geplanten einseitigen Gehwege sichergestellt. Weiterführend sind in der Drostestraße beidseitige Gehwege vorhanden.

In Wohnstraßen mit Tempo 30 km/h und geringer Kfz-Verkehrsbelastung wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt. Kinder bis zu 10 Jahren dürfen die Gehwege benutzen, die mit einer Breite von 2,50 m dafür geeignet sind.

3.7 Technische Infrastruktur

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

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

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

3.7.1 Wasserversorgung

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

Für alle Belange der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind Abstimmungen mit dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband, der Nordwasser GmbH sowie der unteren Wasserbehörde vorzunehmen. Die Bestimmungen der Satzung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

3.7.2 Löschwasser/ Brandschutz

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

Hier ist nur eine Löschwasserbereitstellung über Hydranten sinnvoll zu gewährleisten.

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

Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Die Bestimmungen der "Hydrantenrichtlinie" sind dabei zu beachten. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten.

Bei der Verlegung neuer Trinkwasserleitungen hat grundsätzlich die Trinkwasserversorgung Vorrang. Dem Mitführen von Löschwasser im öffentlichen Trinkwassernetz wird nur dann zugestimmt, wenn keine anderen Möglichkeiten der Löschwasserbereitstellung bestehen und die dadurch notwendigen Leitungsdimensionierungen zu keinen Qualitätsbeeinträchtigungen führen.

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

3.7.3 Abwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 150 PVC in der Drostenstraße zuzuleiten. Ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig, ist bei der Standortwahl darauf zu achten, dass es bei den angrenzenden und geplanten Wohnbebauungen zu keiner Geruchs- und Geräuschbelästigung kommt. Dieses gilt auch bei der Anordnung von Druckunterbrecherschächten.

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

Auch hierbei sind die entsprechenden Abstimmungen mit dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband, der Nordwasser GmbH sowie der unteren Wasserbehörde vorzunehmen. Die Bestimmungen der Satzung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

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

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

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

ren. Diese Untersuchung wurde 2020 hinsichtlich der Prüfung der Ableitung des Schichtenwassers aus den Baufeldern ergänzt.

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

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

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

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

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

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

Im INTEK (Integriertes Entwässerungskonzept HRO, biota 2013) wurden als wesentlicher Bestandteil der Untersuchungen hydraulische Engstellen in den vorhandenen Entwässerungssystemen ausgewiesen. Dieser Fall wurde auch für das Gewässer 13/1 ermittelt, wobei die Rohrleitung DN400 im System als Engstelle ausgewiesen wurde. Der vorliegende Abschnitt wurde mit einer mittleren Gefährdung ausgewiesen, weshalb eine weitere Zuleitung von Niederschlagswasser zur Vermeidung weiterer Gefährdungen für die Kleingartenanlagen und die vorh. Bebauung unterbleiben muss. Als Lösungsmaßnahmen wurden entsprechende Rückhaltelösungen oder die Vergrößerung der Rohrleitungsquerschnitte empfohlen.

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

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

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

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

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

Die dafür notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen worden.

Bestehende Entwässerungsanlagen sind innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht bekannt, die öffentlichen Entwässerungsanlagen der Nordwasser GmbH verlaufen in der Gehlsheimer Straße sowie der Drostenstraße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß der Abflussbeiwerte verschiedener Befestigungsarten kann die Kanalisationsdimensionierung erfolgen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deshalb werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, die die Auswirkungen reduzieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weitergehend sind Regelungen eines städtebaulichen Vertrages anzuwenden.

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

Es erscheint insbesondere dann angebracht, die rund 120 m lange Verrohrung oberhalb der Gehlsheimer Straße von DN400 auf DN500 zu erweitern. Der Straßendurchlass der Gehls-

heimer Straße ist als DN500 ausgeführt, die weiterführende Kanal Richtung Warnow weist aufgrund größeren Längsgefälles eine entsprechend höhere hydraulische Leistung aus.

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

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

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

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

3.7.4 Elektroenergieversorgung

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

Die Stromversorgung kann aus der Trafostation "Gd Obstwiese", die sich an der Gehlsheimer Straße, nördlich des Baugebietes befindet, realisiert werden. Zwischen der Trafostation und dem Niederspannungsnetz in der Drostestraße sind Trassen für die NS-Kabel in den Planstraße A und B vorzusehen.

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

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

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

3.7.5 Straßenbeleuchtung, Informationskabel

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

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

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

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

- Diese Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.

- Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe ($> 1,0\text{ m}$) erst einzusetzen, wenn die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen ist.
- Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung ($<0,5\text{ m}$) sind in Handschachtung durchzuführen.
- Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

3.7.6 Fernwärme- und Erdgasversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 05. April 2017, bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger, geändert mit Beschluss der Bürgerschaft v. 20.01.2021. Eine Versorgung mit Fernwärme könnte nur über eine dezentrale Versorgungsanlage erfolgen.

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

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

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

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

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

3.7.7 Anlagen der Telekommunikation

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

Für den rechtzeitigen Anbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Gebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Benötigt würden im Fall einer Ausbaubeauftragung die Planungsunterlagen (Parzellierungsplan, Straßenbaupläne usw.) in digitaler Form. Eine Erweiterung der Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH erfolgt nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien des Unternehmens.

3.7.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

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

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

Die Zuwegung vom Bereitstellungsplatz der Abfallbehälter zum Entsorgungsfahrzeug ist gemäß BGV C27, mit einem ebenen trittsicheren Belag auszuführen, der den Beanspruchungen des Behältertransportes standhält. Zufahrtsstraßen und Wendeanlagen müssen unter Beachtung der Rast 06 für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausgelegt und ausreichend tragfähig sein. Für Grundstücke die für dreiaxlige Müllfahrzeuge nicht erreichbar sind, müssen Bereitstellungsflächen an der nächsten, für die Müllfahrzeuge erreichbaren Straße, eingerichtet

werden. Die Stellflächen für **Sammelbehälter** für Glas sind auf öffentlichen Flächen auszuweisen. Der Richtwert beträgt pro 600 Einwohner ein Stellplatz mit der Größe von ca. 6 m x 3 m. Die Glascontainer-Stellfläche ist so anzuordnen, dass der Mindestabstand von 12 - 15 m zur Bebauung abgesichert ist.

3.8 Artenschutz

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

Im Ergebnis der fachlichen Untersuchung konnte für alle durch die Umsetzung der Planung betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungs- und Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für eine weitere besonders geschützte Art wurde eine Maßnahme vorgeschlagen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation als Voraussetzung zur Anwendung der Vorgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu realisieren ist.

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

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

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

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

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

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

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

- 5.2 Sonstige Abbruchmaßnahmen sowie Flächenberäumungen müssen in einem Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brutsaison der Vögel bzw. der Aktivitätsphase der Amphibien begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Kommt es zu Unterbrechungen, muss eine ökologische Baubegleitung das Bebauungsplangebiet auf aktuellen Amphibien- und Brutvogelbesatz kontrollieren.

- 5.3 Um Amphibienverluste auszuschließen, muss im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets, entlang des Grabenabschnitts in Höhe der Kleingewässer während der Rodungs-, Erschließungs-, und Beräumungsarbeiten ein mobiler Amphibienschutzzaun mit Fangeimern errichtet werden. Durch eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt werden, dass die Amphibien in dem Bebauungsplangebiet täglich abgesammelt und im Bereich der Kleingewässer wieder ausgesetzt werden. Die Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
- 5.4 Aufgefundene Exemplare der Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) sind durch eine ökologische Baubegleitung sachkundig zu bergen und auf eine geeignete Fläche nördlich des Bebauungsplangebiets umzusetzen. Nach Fertigstellung der Umsetzungsmaßnahme ist diese der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen.
- 5.5 Zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen für Höhlenbrüter wird als Ersatz die Installation von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 festgelegt. Die Lage der künstlichen Nisthilfen muss durch eine ökologische Baubegleitung bestimmt und dem Vorhabenträger mitgeteilt werden. Die Nistkästen sollen aus langlebigen und witterungsunempfindlichen Holzbeton gefertigt sein. Die Umsetzung der Maßnahme ist vom Vorhabenträger durchzuführen. Eine fachliche Abnahme erfolgt durch die unter Naturschutzbehörde.
- 5.6 Sonstige Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.
- 5.7 Private PKW-Stellplätze und Nebenflächen auf den Grundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise (Fugenpflaster, Rasengitter oder vergleichbare) zu errichten.
- 5.8 In der Planstraße A sind 6 kleinkronige Laubbäume der Arten Gefüllte Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚Plena‘) oder Feld-Ahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘) in zwei Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualität für die Pflanzung sind Hochstämme StU 18-20 cm. Die Pflanzung muss je Gruppe in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m erfolgen. Für die Bäume ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 3 Jahren durchzuführen.“
- 5.9 Öffentliche Grünfläche
Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Blumen-/ Kräuterwiese in einem Verhältnis von 20% / 80% anzusäen. Max. Mahd 2 mal /Jahr und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

3.9 Grünordnung

Innerhalb des kleinen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Weitergehende Regelungen werden nicht getroffen, sodass hier die übliche gärtnerische Nutzung im Zusammenhang mit der angrenzenden Baufläche zulässig ist. Weiterhin wurde eine öffentliche Grünfläche im Einfahrtsbereich der Planstraße festgesetzt, die als Blumen-/ Kräuterwiese anzulegen ist und ein Baumerhaltungsgebot hat. Diese hat ein Wegerecht (außerhalb des Kronenbereiches des zu erhaltenden Baumes) für das angrenzende Grundstück im Bestand.

3.9.1 Anpflanzungen

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

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

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

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

Durch die erforderlichen Abbruch- und Rodungsmaßnahmen gehen Brutplätze des Haussperlings (2) und der Kohlmeise (1) verloren. Da diese Arten die Nester über mehrere Jahre nutzen und damit der Schutz der Fortpflanzungsstätte nicht mit dem Ende der Brutperiode erlischt ist eine Verletzung des Beschädigungs- bzw. Zerstörungsverbotes gemäß § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG nicht auszuschließen. Eine Vermeidung ist durch die Schaffung von 6 Nistgelegenheiten im näheren Umfeld des Bebauungsplanes oder auch im Zusammenhang mit der Neubebauung möglich. Um die Annahme der künstlichen Nistplätze zu sichern ist deren Lage durch fachkundiges Personal zu bestimmen. Die Nisthilfen müssen in der auf die Flächenberäumung folgenden Brutperiode installiert sein. Die Standorte sowie die Umsetzung der Maßnahme sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

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

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

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

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

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

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

Die teilweise Inanspruchnahme des 60 m Mindestabstands gemäß der Selbstbindung nach dem Umweltqualitätskonzept wird aufgrund der Intensiven gärtnerischen Vornutzung, der gebotenen Wirtschaftlichkeit bei der Entwicklung des Wohnstandortes auf der begrenzten Fläche und der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als gerechtfertigt betrachtet.

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

3.10 Immissionsschutz

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

In der schalltechnischen Untersuchung erfolgte die prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 "Eulenflucht" der Hanse- und Universitätsstadt Rostock durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden.

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

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

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

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

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

Im Hinblick auf den baulichen Schallschutz liegen die Immissionsorte an der Drostenstraße sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung des Planvorhabens maximal im Lärmpegelbereich II. Die Immissionsorte an der Gehlsheimer Straße liegen weiterhin im Lärmpegelbe-

reich IV. Die Zunahme der Beurteilungspegel führt somit zu keinen erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz.

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

3.11 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.11.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

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

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

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

- 7.1 Die Dächer aller Hauptgebäude dürfen nur flachgeneigt mit 5-18° ausgeführt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 7.2 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 7.3 Die Errichtung von Dachterrassen ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 7.4 Bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze sind in Vorgärten unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf dem gesamten Baugrundstück dann zulässig, wenn sie durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimischen Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.5 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.6 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.7 Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 7.8 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzenarten zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBauO M-V)
- 7.9 Auf je 100 m² zu begrünender Fläche ist mindestens ein Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. 20 % der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Kinderspielflächen sind dabei als zu begrünende Fläche anzurechnen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.10 Für je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze ist mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 9 m² nicht unterschreiten; unbefestigte Baumpflanzstreifen müssen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.11 Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück

oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich- rechtlich gesichert) ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001) herzustellen. Die Größe der Nettospielfläche muss mindestens 65 m² betragen. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².

Auf Grund der Altlastenverdachtsflächen (siehe Hinweise) ist für die Nutzung Spielplatzfläche ein Bodenaustausch für die belasteten Böden vorzunehmen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO M-V)

- 7.12 Die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung), bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Nr. 21, findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- 7.13 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer

- Dächer von Hauptgebäuden mit anderen Neigungen als 5-18° ausführt,
- für die Dacheindeckungen aller Dächer Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen oder glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet Ausgenommen sind davon Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,
- Dachterrassen errichtet,
- bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze in Vorgärten errichtet. Dies gilt für das gesamte Baugrundstück nicht, wenn sie nicht durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimische Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt sind,
- Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt,
- erforderliche Einfriedungen an öffentlichen Flächen mit einer Höhe von über 1,50 m über Oberkante Gehweg errichtet,
- über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss ein oder mehrere Geschosse errichtet,
- die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzenarten begrünt, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden,
- nicht je 100 m² zu begrünender Fläche mindestens einen Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und nicht 20 % der Fläche unter Anrechnung der Kinderspielflächen mit Gehölzen bepflanzt,
- nicht je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens einen Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe von 9 m² und die Mindestbreite der unbefestigten Baumpflanzstreifen von 2,5 m unterschreitet,
- bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) keinen ausreichend großen Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und der Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001) herstellt und die Größe der Nettospielfläche von mindestens 65 m² und die Erweiterung um mindestens 5 m² je weiterer Wohnung unterschreitet.

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

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

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

Entwicklung des Wohnstandortes und der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gerechtfertigt.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

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

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

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

Nunmehr ist davon auszugehen, dass es im Zuge des Aufstellungsverfahrens nicht zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen kommen wird. Es sind momentan keine Belange erkennbar, die in grundsätzlich gegensätzlicher Zielrichtung stehen. Für die derzeit bekannten Belange liegen Lösungsansätze vor. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB mit dem vorliegenden Entwurf eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet 1	982 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 2	2.991 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 3	5.200 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 4	1.696 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 5	2.641 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 6	807 m ²	
Allgemeine Wohngebiete gesamt	14.517 m²	71,6
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.493 m²	18,5
Private Grünfläche -Hausgärten-	1.061 m²	5,6
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	820 m²	4,3
Gesamtfläche des Plangebiets	19.692 m²	100

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

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

7.2 Verträge

Das Bebauungsplangebiet ist über die Drostestraße ausreichend erschlossen.

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

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

Der Erschließungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss bereits zwischen der HRO und der WG Warnow, als Vorhabenträger, geschlossen worden.

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

Zielstellung ist die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Übernahme der öffentlichen Anlagen. Dies wird durch den Erschließungsvertrag gesichert.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Fundmunition

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

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

Bodenschutz

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

Altlastenverdacht

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

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

Werden bei Bauarbeiten auf nicht gekennzeichneten Flächen Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 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 unverzüglich anzuzeigen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar.

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

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

Bodendenkmalpflege

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

Bauvorhaben Vorankündigung

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

Durchführung von Bauvorhaben

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

Bohrungen

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

Asbestbelastungen

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

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

Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen

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

Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmt die Nordwasser GmbH nicht zu.

Allgemeine Hinweise

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

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

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

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

Baumschutzsatzung

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

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der 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), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.

Spielplatzsatzung

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

**Grünordnerischer
Beitrag:**



Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel

Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung

Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock

Tel.: (0381) 490 99 82

Fax.: (0381) 490 99 83

E-MAIL: LA@LAEMMEL.DE

**Artenschutzrechtlicher
Fachbeitrag:**



IfAÖ GmbH

Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock

Dipl.-Ing. Björn Russow

MSc. Carmen Wawra

Tel.: (0381) 25 23 12 - 06

Fax: (0381) 25 23 12 - 29

E-Mail: russow@ifaoe.de