



Übersichtsplan M 1: 15.000

**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

## **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 Wohnbaufläche Biestow**

Bereich: "Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes"

# **Begründung**

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 08.09.2010

ausgefertigt am 22.9.10



Oberbürgermeister

*R. Müller*

---

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensablauf	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>8</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2	Angaben zum Bestand	9
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.2.2	Nutzung und Bebauung	9
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	10
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Verkehrerschließung	11
3.4	Technische Infrastruktur	11
3.5	Grünordnung	11
3.6	Immissionsschutz	11
3.7	Örtliche Bauvorschriften	11
3.8	Darstellung der Änderungen	12
<b>4</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>13</b>

## 1 PLANUNGSANLASS

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Hansestadt Rostock führt für den Bebauungsplan Nr. 09.W.28 Wohnbaufläche Biestow eine 2. Änderung durch.

- Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, in seinem zentralen Geltungsbereich die Bedingungen für die Versorgung des Gebiets, insbesondere mit Waren des täglichen Bedarfes, zu verbessern. Ergänzend dazu sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der in geringem Maße von den Festsetzungen des Ursprungsplans abweichenden Verkehrsflächen angepasst werden.
- Aufgrund offensichtlich nicht zweckmäßiger Festsetzungen hat sich im zentralen Bereich bislang keine vollständige Umsetzung der Ursprungsplanung eingestellt. In der Folge droht durch erschlossene aber teilweise brachliegende Flächen ein städtebaulicher Missstand zu entstehen, dem mit der vorliegenden 2. Änderung entgegengewirkt werden soll.
- Für die Versorgung des Planungsgebietes wurden in seinem Zentrum Kerngebietsflächen (MK) mit einer BGF von ca. 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hier sollten an einem zentralen Platz Möglichkeiten für die Einrichtung eines SB-Marktes, Läden des täglichen Bedarfes, einer Gaststätte (Imbiss, Eisdiele, Cafe), Arztpraxen und Büroräumen geschaffen werden (s. Kap. 10, Textliche Festsetzungen § 1 des Ursprungsplans). Neben einem Lebensmitteldiscounter und einigen ergänzenden Wohnungen im Obergeschoss haben sich bislang keine weiteren Nutzungen eingestellt. Die Verkaufsflächengröße des Lebensmitteldiscounters erlaubt auch keine zeit- und sortimentsgerechte Nutzung und effektive Betreibung der Versorgungseinrichtung. Daher soll durch eine Ausdehnung des Baufeldes bei gleichzeitigem Verzicht auf weitere kleinteilige Bebauung eine Erweiterung des Discounters ermöglicht werden, die einen dauerhaften Bestand und Weiterbetrieb sichert. Dies wird mit der Sicherung ausreichender Stellplätze für den Lebensmittelmarkt verbunden.
- Im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen sind sinnvolle aber leicht abweichende Lösungen gefunden worden, die durch geringfügige Änderungen am Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden sollen.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans zielt auf einen Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Aspekte bei Sicherung der gebotenen Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklung. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet.
- Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans wie
  - Bereitstellung von baureifen Wohnbauflächen um das Zurückbleiben hinter dem Versorgungsstandard der alten Bundesländer zu überwinden,
  - Sicherung einer optimalen Lösung hinsichtlich der Quantität und der zukünftigen Wohnqualität unter Berücksichtigung aller Planungsparameter,
  - Schaffung eines Wohngebiets mit gemischten Bebauungs- und Gebäudeformen (Einzel-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser) sowie öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau -bei teilweise verdichteter Bauweise soll eine hohe städtebauliche und hochbauliche Qualität angestrebt werden-,

- Verwirklichung des städtebaulichen Leitbildes eines stark durchgrünten Wohnquartiers, in dem Grünflächen von hohem Nutzwert und hoher ökologischer Bedeutung über ein "grünes Netz" auch unter Einbindung eines offenen Oberflächenentwässerungssystems miteinander verbunden sind und
- Sicherung eines "verkehrsberuhigten" Erschließungssystems

werden mit den Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung weiter aufrechterhalten und als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert.

Bezogen auf diese Grundzüge werden lediglich korrigierende Festsetzungen getroffen, um die abschließende Umsetzung der Planung zu erleichtern, sie zu aktualisieren und eine größere Bedarfs- und Realitätsnähe zu erreichen.

Von einer ursprünglich beabsichtigten Umwidmung der Flächen für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung -Kindertagesstätte- im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans wurde abgesehen, da durch das Amt für Jugend und Soziales weiterhin ein Bedarf für eine solche Einrichtung im Bebauungsplangebiet gesehen wird, der sich durch entsprechende Nachfragen auch bestätigt.

## **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 befindet sich in südlicher Randlage der Hansestadt Rostock, ca. 3,3 Kilometer südwestlich des Stadtzentrums, im Stadtteilraum Mitte, Stadtteil 9 Südstadt, Ortsteil Südstadt, westlich der Nobelstraße (Autobahnzubringer, L 132) und schließt an die vorhandene Bebauung auf der östlichen Seite des Dorfes Biestow an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Kleingartengebiet und den Sammelgaragenkomplex
- Osten: durch die Nobelstraße (Autobahnzubringer, L 132)
- im Süden: durch die Stadtgrenze und parallel zum Sildemower Weg und
- im Westen: durch den Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebiets.

Die Fläche des B-Plangebietes beträgt ca. 26,06 ha und liegt in der Flur 1, Gemarkung Biestow.

Von der vorliegenden Änderung werden Flächen im Umfang von etwa 1.755 m<sup>2</sup> erfasst so dass die Kerngebietsfläche nach der Änderung einen Umfang von etwa 5.370 m<sup>2</sup> umfassen wird.

### 1.3 Verfahrensablauf

Für den am 09.02.1994 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossenen Ursprungsbebauungsplan wurde mit Bescheid vom 27.04.1994, Az.: II 660b-512.113 - 01.31.00 (09.WA.28), die Genehmigung durch das Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern mit Nebenbestimmungen erteilt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beitrittsbeschluss der Bürgerschaft vom 08.12.1994 erfüllt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 07.02.2001 ist die Satzung am 25.03.1995 rückwirkend in Kraft getreten.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 01.07.1998 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 04.12.1998, Az.: VIII 230e - 512.113-03 (09.W.28) durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung trat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 10.03.1999 in Kraft.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans war die Änderung der Zweckbestimmung zweier öffentlicher Grünflächen von -Parkanlage- in -Spielplatz- für Gerätespielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre.

Mit dem vorliegenden Entwurf soll das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans 09.W.28 gemäß § 13a Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet werden.

Mit dem § 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) steht der Hansestadt Rostock für die 2. Änderung des Bebauungsplans ein neues Instrument der städtebaulichen Planung, das "beschleunigte Verfahren", zur Verfügung.

Das rechtspolitische Ziel ist die Begünstigung einer Entwicklung des Stadtgebiets "nach innen", d.h. von Bebauungsplänen zugunsten der Innenentwicklung.

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Damit soll es den Kommunen auch erleichtert werden, eine Verminderung des Flächenverbrauchs zu sichern.

Insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch § 13a BauGB eine Begünstigung der Innenentwicklung bewirkt. Die vorliegende Planung entspricht eindeutig der Innenentwicklung. Das "beschleunigte Verfahren" ist nach § 13a Abs. 4 BauGB ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anzuwenden.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a., dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 Änderung wird der Umfang an Kerngebieten um ca. 1.722 m<sup>2</sup> ausgedehnt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Ausdehnung zulasten bisheriger Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger/Radfahrer-, also weitgehend befestigter und versiegelter Flächen erfolgt.

Unter Berücksichtigung der reduzierten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) um insgesamt 285 m<sup>2</sup> wird insgesamt eine geringere hochbauliche Nutzung erreicht.

Daneben werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Quadratmeterbereich anstelle bisheriger anderer Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

- Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben neu begründet.

Erkennbar wird durch die Art der baulichen Nutzung (MK) im vorliegenden Fall nicht die Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) vom 09. August 2002 unterliegen können.

Die bestehenden Zulässigkeiten werden lediglich räumlich neu geordnet.

- Der Hansestadt 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.

- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Allerdings erhielt die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Nach Billigung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 durch die Bürgerschaft am 17.03.2010 wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.04.2010 bis zum 17.05.2010 nach entsprechender ortsüblicher Bekanntmachung am 08.04.2010 durchgeführt
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hansestadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 15.04.2010 ein.
- 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 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt ist, besteht keine Veranlassung, die Möglichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplans in Erwägung zu ziehen.
- Eingriffe, die aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).  
D.h., die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur vorliegenden 2. Änderung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 geändert werden soll.

Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben ist in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Die vom Umfang und der Bedeutung geringfügigen Änderungen von Grundnutzungen sowie die damit verbundenen kleinteiligen Aufhebungen, Änderungen oder Ergänzungen lediglich überlagernder Festsetzungen berühren die oben dargelegten Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans in keiner Weise.

Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt.

Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden die Hinweise gegeben, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplans als Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Etwa zeitgleich wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der 2. Änderung berührt werden kann, nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans die Stellungnahmen eingeholt.

Da die Änderung des Bebauungsplans in keiner Weise mit einer relevanten Ausdehnung der bestehenden Kapazitäten des nutzbaren Wohnbaulandes oder der Versorgungsflächen verbunden ist, werden keinerlei Anhaltspunkte für eine Betroffenheit raumordnerischer oder nachbargemeindlicher Belange gesehen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.28 Wohnbaufläche Biestow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft erlassen.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 2. Änderung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist -der Bebauungsplan ist Bestandteil der Wohnbaufläche W.9.11- ist eine Genehmigung bzw. Anzeige nicht erforderlich.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 erlangt die Satzung Rechtskraft.

In der Folge ist beabsichtigt, eine interne Arbeitsfassung aufgrund der 1. und 2. Änderung anzufertigen.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

*Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002. Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm lassen sich aufgrund der Lage im Oberzentrum Rostock naturgemäß keine weiter detaillierten Planungsvorgaben, die für die vorliegende Änderung Relevanz entwickeln würden, ableiten.

#### Flächennutzungsplan

Wenn der Ursprungsbebauungsplan auch als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist mit der zwischenzeitlichen Wirksamkeit des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock gesichert, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Im Flächennutzungsplan sind die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Flächen und naturgemäß auch die Flächen der 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Wohnbauflächen (W.9.11) dargestellt.

*Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Landschaftsplan

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (Bearbeitungsstand: Text 1996, Kartenteil Entwicklungskonzeption 1994) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. Nach dem Landschaftsplan sind die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans als Siedlungsflächen dargestellt, die von geplanten Grünverbindungen/Grünzügen durchquert werden und in denen der Groß- und Straßenbaumbestand zu ergänzen bzw. neu zu schaffen ist.

Der Ursprungsbebauungsplan auch in der Fassung der 1. Änderung stimmt mit diesen Darstellungen des Landschaftsplans überein.

Die vorliegende 2. Änderung entwickelt keine gegenteiligen Planungsabsichten.

## **2.2 Angaben zum Bestand**

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

Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans hat sich über fast alle Teile des Geltungsbereichs ein attraktives Wohngebiet in besonders günstiger stadtnaher Lage entwickelt.

Lediglich im eingangs erläuterten zentralen Bereich erfolgte nur eine teilweise Umsetzung der Planung hinsichtlich der Kerngebiete und bislang keinerlei Umsetzung hinsichtlich der Gemeinbedarfsfläche (KITA).

Das im Kerngebiet bestehende Festsetzungsgefüge zielte auf die Errichtung kleinteiliger, gegliederter und einen zentralen Platz umschließende zentrumsbildende Baustrukturen.

Für die Versorgung des Bebauungsplangebiets und die Entwicklung eines zentralen Bereichs wurden in seinem Zentrum drei Kerngebietsflächen festgesetzt, die einen zentralen Stadtteilplatz umgeben.

Eine der drei Kerngebietsflächen wurde für die Einrichtung eines Lebensmitteldiscounters mit ergänzender Wohnnutzung im Obergeschoss in Anspruch genommen. Der Baukörper ist teilweise zweigeschossig ausgeführt.

Davor wurde der Stadtteilplatz mit den entsprechenden Befestigungen und Baumpflanzungen hergerichtet.

Für den Lebensmitteldiscounter ist festzustellen, dass die Verkaufsflächengröße weder in der Lage ist, den Bedarf zu decken noch einen sortimentsgerechten und wirtschaftlichen Betrieb aufrechtzuerhalten.

Ohne eine entsprechende Erweiterung der Verkaufsflächen erscheint aus betriebswirtschaftlicher Sicht ein dauerhafter Weiterbetrieb in Frage gestellt.

Der Stadtteilplatz wird neben der Vorflächennutzung für den Lebensmitteldiscounter nicht in seiner ursprünglich vorgesehenen Nutzung angenommen.

Die aufwendig hergestellten Befestigungen, Bepflanzungen und die Möblierung werden kaum genutzt und drohen weiter zu verwahrlosen.

Auf der westlich angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf war die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen und in diesem Sinne auch festgesetzt.

Bislang hat sich keine Umsetzung der bisherigen Planungsziele eingestellt.

Diese Fläche im zentralen Bereich liegt brach und findet derzeit keine Nutzung im angestrebten Sinne und bedarf daher einer ständigen Unterhaltung, um nicht vollständig zu veröden. Da der Bedarf für die Kindertagesstätte weiter besteht, wird davon ausgegangen, dass mit einem entsprechenden Träger die Festsetzung in der Zukunft auch eine Umsetzung erfährt.

Ganz offensichtlich reichen die entsprechenden Einrichtungen im weiteren Bereich der Südstadt nicht aus, um den entsprechenden Bedarf zu decken.

### **2.2.2 Nutzung und Bebauung**

Neben den o.g. Nutzungen und dem Baumbestand sind derzeit keinerlei Bindungen aus einer sonstigen Bebauung oder Nutzung für den Änderungsbereich bekannt.

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

Im Bereich der sozialen Infrastruktur bestehen im Bebauungsplangebiet selbst keine Versorgungseinrichtungen.

Die festgesetzten Verkehrsanlagen und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sind hergestellt und sichern die verkehrliche Erschließung.

Die Buslinie 26 der RSAG bindet den Wohnpark Biestow an das städtische Nahverkehrsnetz an.

Die technische Erschließung ist im gesamten Bebauungsplangebiet hergestellt und sichert für alle notwendigen Medien eine ausreichende Versorgung.

### **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen, in deren Grundnutzung mit der 2. Änderung eingegriffen wird, befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger/Radfahrer- und Kerngebiete).

Da die 2. Änderung in Übereinstimmung mit dem Eigentümer der bisher durch den Lebensmitteldiscounter genutzten Flächen stattfindet, ergeben sich aus den Eigentumsverhältnissen keine Probleme, die es mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung zu lösen gilt.

## **3 PLANUNGSINHALTE**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

- Die bisherigen Kerngebietsflächen werden bis auf die verbleibende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger/Radfahrer-, die für den Stadtteilplatz vorgesehen ist, auf das ganze zentrale Gebiet ausgedehnt. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die bisher auf drei Standorte verteilt waren, zusammengefasst, um dem ansässigen Lebensmitteldiscounter in der Erdgeschossenebene eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit zu geben. Insgesamt werden die überbaubaren Grundstücksflächen dabei nicht ausgedehnt. Die Baugebietsflächenkonzentration erfolgt vielmehr zur Sicherung der notwendigen Stellplätze bei der erweiterten Verkaufsfläche und der zeitgemäßen Nutzung des Lebensmitteldiscounters.

Der Stadtteilplatz wird grundsätzlich beibehalten und auf den Vorplatz des Eingangsbereichs des Discounters beschränkt. Er kann den Charakter eines Marktplatzes einnehmen und auch für die Durchführung von Veranstaltungen genutzt werden.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeit- und sortimentsgerechte Nutzung und effektive Betreuung der Versorgungseinrichtung geschaffen und der zentrale Charakter dieses Bereichs erhalten.

Aufgrund der Beibehaltung des sonstigen Zulässigkeitsrahmens werden die Möglichkeiten weiterer Versorgungseinrichtungen offen gehalten.

Für den flächigen Grünbestand im südwestlichen Bereich wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die vorhandenen Einzelbäume sind an ihren Standorten nicht sinnvoll zu erhalten. Sie sind zur Umsetzung vorgesehen.

Die Umpflanzung der Baumreihe auf dem derzeitigen Marktplatz ist allerdings nur Erfolg versprechend, wenn sie zeitnah durchgeführt wird. Die Bäume sind gegebenenfalls im Verhältnis 1: 1 zu ersetzen, wenn sie nach der Umpflanzung nicht anwachsen sollten. Der Stammumfang der neuen Bäume hat mindestens 18-20 cm zu betragen. Die Entwicklungspflege gemäß Kostenerstattungssatzung sollte eine Dauer von 10 Jahren umfassen.

- Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung werden geringfügig von den Festsetzungen des Ursprungsplans abweichend hergestellte Verkehrsflächen korrigierend neu festgesetzt, um eine Übereinstimmung zwischen Planung und baulicher Realität herzustellen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Kerngebiet wird die GRZ (Grundflächenzahl) zur Sicherung der notwendigen Stellplätze konsequent auf 0,8 angehoben. Für die GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 besteht kein Änderungsbedarf.

Im Zuge der angestrebten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird das Maß für den Einzelhandel auf maximal 1.250 m<sup>2</sup> Brutto-Geschossfläche angehoben. Das entspricht etwa auch den baulichen Vorstellungen des Investors.

Da der eingeschossige Erweiterungsbau nur dem Lebensmitteldiscounter vorbehalten ist, wird ein Vollgeschoss als ausreichend angesehen.

### **3.3 Verkehrserschließung**

Mit der vorliegenden 2. Änderung wird das bestehende Erschließungssystem nicht berührt. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Planung an die bereits leicht abweichend vom Ursprungsplan hergestellten Verkehrsflächen.

Die Zufahrt zu den neu ermöglichten Stellplätzen im Rahmen des Kerngebiets kann sowohl von Westen aus oder auch von Süden aus erfolgen. Ausgenommen von der Zufahrtsmöglichkeit ist der Bereich mit einem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen.

Die genaue Lage der neuen Zufahrt ist zwingend mit dem Tief- und Hafenbauamt, Abt. Verkehrsplanung und -förderung der Hansestadt Rostock abzustimmen.

### **3.4 Technische Infrastruktur**

Für die Belange der technischen Infrastruktur ist hinsichtlich aller Medien und auch der Sicherstellung der Abfallentsorgung davon auszugehen, dass mit der bereits vorgenommenen Erschließung des Gebiets alle Fragen gelöst sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit Veränderungen an den bestehenden Systemen verbunden. Es ist davon auszugehen, dass ausreichende Reserven aller Medien zur Verfügung stehen.

Die durchführungsrelevanten Hinweise sind zu beachten.

### **3.5 Grünordnung**

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine Änderungen am allgemeinen grünordnerischen Gestaltungskonzept beabsichtigt oder verbunden.

Grünflächen sind von der 2. Änderung nicht betroffen.

Mit der Beibehaltung der textlichen Festsetzung unter § 2 der Gestalterischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass der zentrale Bereich auch zukünftig über eine ausgewogene Freiflächenausstattung verfügen wird. Der vorhandene flächige Grünbestand wird durch ein entsprechendes Erhaltungsgebot gesichert. Die vorhandenen Einzelbäume können durch eine Erhaltung oder Umsetzung an die neu festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen, die einer lockeren Abgrenzung des Stadtteilplatzes von den vorgesehenen Stellplätzen dienen, oder auch auf die im Norden liegenden grün geprägten Teile des Kerngebiets weitergenutzt werden.

### **3.6 Immissionsschutz**

Da die Stellplätze des Lebensmitteldiscounters innerhalb des Kerngebiets liegen und sich die Wohnungen oberhalb des Marktes im Obergeschoss ebenfalls im Kerngebiet befinden, ändert sich nichts an deren Schutzbedürftigkeit. Durch die Beibehaltung der Festsetzung § 1 des Teils B Text des Ursprungsplans sind Wohnungen weiterhin nur im Obergeschoss, das nicht durch die Änderung ausgedehnt wird, zulässig. Im Kerngebiet sind ohnehin bereits besonders schutzwürdige Nutzungen unzulässig.

Die Anforderungen an den Immissionsschutz können und müssen im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden (Stellflächen, technische Anlagen, Anlieferung).

### **3.7 Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Werbeanlagen auf die Erweiterungsmöglichkeiten des Lebensmitteldiscounters reagiert, in dem die Höhenbegrenzung für Werbeanlagen konkretisiert wird und störende Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen in diesem überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet erscheint diese Festsetzung angemessen.

### 3.8 Darstellung der Änderungen

Die Festsetzungen der 2. Änderung in der Planzeichnung werden durch flächige farbige Darstellung und unter Verwendung gegebenenfalls modifizierter oder entwickelter Planzeichen der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) auf der am 10.03.1999 (Ursprungsplan) und am 07.02.2001 (1. Änderung) bekannt gemachten (schwarz-weißen) Planfassung vorgenommen. Davon überlagerte „alte“ Festsetzungen werden vollständig aufgehoben.

Lediglich überlagernde Festsetzungen werden durch entsprechende farbliche Kennzeichnung auf dem schwarz-weißen Ursprungsplan deutlich gemacht.

Entfallende Festsetzungen oder Kennzeichnungen bei gleich bleibender Grundnutzung werden durch rotes Auskreuzen festgesetzt.

Mit den zu ändernden flächenhaften und überlagernden Festsetzungen im Zusammenhang stehende und eigenständige textliche Festsetzungen werden im Teil B Text der 2. Änderung durch entsprechende Änderungsbefehle vorgenommen. Gleiches gilt für die Nutzungsschablonen.

## 4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der vorliegenden 2. Änderung ist beabsichtigt, weitgehend ungenutzte Flächen, für die bislang keine Umsetzung im Sinne des Ursprungsplans erfolgte, einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen. Die Entwicklung des vorhandenen Wohngebiets soll im vorliegenden Bereich abgeschlossen und hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes sollen brachgefallene Flächen einer ausgewogenen Nutzung zugeführt werden.

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

In das mit der Ursprungsplanung gefundene Eingriffs- und Ausgleichsgefüge wird nicht eingegriffen.

## 5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Gestützt auf die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 verfolgten Erleichterungen bei der Versorgung und der Nutzung zu Wohnzwecken konnte die Hansestadt Rostock feststellen, dass die Planung breite Zustimmung bei der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand und keine schwerwiegenden Belange im Rahmen der Abwägung zu prüfen waren. Die Hinweise der Raumordnungsbehörde zum Erreichen des regelmäßig großflächigen Charakters der Flächen für den Einzelhandel werden aufgrund der weiteren Nebennutzungen in der Geschossfläche und der Gliederung und Größe der Hansestadt Rostock als unzutreffend beurteilt. Auswirkungen auf die Versorgungssituation oder eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt werden nicht gesehen.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz für Änderungen an der Grundnutzung von Flächen:

Gebiet vor der Änderung	Gebiet nach der Änderung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger/Radfahrer-	Straßenverkehrsfläche	12 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger/Radfahrer-	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich-	21 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger/Radfahrer-	Kerngebiet	1.722 m <sup>2</sup>
		1.755 m <sup>2</sup>

An Kerngebietsfläche stehen dann etwa 5.370 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## 7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

Aufgrund der weit fortgeschrittenen Umsetzung der Ursprungsplanung besonders hinsichtlich der Erschließungsanlagen ist es aus derzeitiger Sicht nicht notwendig oder aufgrund der 2. Änderung geboten, Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 ff BauGB vorzunehmen.

Es ist derzeit nicht erkennbar, dass der Hansestadt Rostock durch die mit der 2. Änderung eröffneten Möglichkeiten der baulichen Nutzung Kosten im Bebauungsplangebiet entstehen. Mit der Reduzierung der Verkehrsflächen treten in Zukunft eher Verringerungen bei den laufenden Unterhaltungskosten ein sowie Einnahmen durch die Veräußerung bislang städtischer Flächen.

## 8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit **Kampfmitteln** belastet.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. das Ordnungsamt der Hansestadt Rostock hinzuzuziehen.

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans kann bei Bauarbeiten mit dem Auffinden von **Bodendenkmalen** gerechnet werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 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 Artikel 22 des Gesetzes vom 10.11.2001, BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt. Jedoch können bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) für den Verursacher einer schädlichen **Bodenveränderung** oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 Abf-BodSchZV vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock anzuordnen.

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 Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Hinzuweisen ist auf die Sorgspflicht nach § 7 BBodSchG sowie den im § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen **Umgang mit Boden**, wonach Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Bauliche Anlagen, deren **2. Rettungsweg** über tragbare Leitern der Feuerwehr führt, sind so anzuordnen, dass die Entfernung zwischen den anzuleitenden Stellen und der öffentlichen Verkehrsfläche 50 m nicht überschreitet. Andernfalls sind Zufahrten nebst Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr unter Beachtung der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Fassung August 2006) herzustellen (siehe hierzu §§ 5 Abs. 1, 14 und 33 Abs. 3 LBauO M-V).

Weiter ist aus brandschutztechnischer Sicht eine ausreichende **Löschwasserversorgung** zwingend erforderlich.

Die Leistungsfähigkeit der vorhanden Unterflurhydranten Fb HY09399 und Fb HY09400 ist über ein Fachunternehmen (Eurawasser Nord GmbH) bestimmen zu lassen.

Hierzu sind die Hydranten bei gleichzeitiger Entnahme einzumessen. Die Protokolle zur Leistungsmessung sind dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock zur weiteren Wertung zu überstellen (siehe §§ 14 und 51 Pkt. 6 und 7 LBauO M-V).

Es wird davon ausgegangen, dass sich beide Hydranten auf derselben löschwasserführenden Trinkwasserleitung befinden. Weiterführende brandschutztechnische Maßnahmen, die sich in Auswertung der Messergebnisse ergeben, bleiben unberührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch im Randbereich der 2. Änderung, befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Deutschen Telekom AG**. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz sind jederzeit zu ermöglichen. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Anlagen können erst Angaben gemacht werden, wenn der Deutschen Telekom AG die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten zu erstatten. Geländeänderungen im Bereich der Telekommunikationsanlagen müssen in jedem Falle mit der Deutschen Telekom AG abgestimmt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, TI NL NO PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher über das Internet (Trassenauskunft-Kabel) oder vom PTI über die genaue Lage dieser Anlagen informieren.

Die im Änderungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend vorhandenen Telekommunikationsanlagen der **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG** sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG bei Arbeiten Dritter" (Kabelschutzanweisung) ist zu beachten.

Hinsichtlich der Anlagen zur **Straßenbeleuchtung** ist darauf hinzuweisen, dass Planungen und Projektierungen nach der Projektierungsvorschrift des Tief- und Hafenbauamtes Rostock für Beleuchtungsanlagen zu erarbeiten und zur Prüfung vorzulegen sind. In jedem Fall sind für die Planung Abstimmungen mit den Stadtwerken Rostock AG/Hauptabteilung Licht als zuständige Wartungsfirma durchzuführen. Über die Abstimmung ist ein Protokoll anzufertigen. Das Abstimmungsprotokoll wird als Bestandteil der zur Prüfung an das Tief- und Hafenbauamt Rostock einzureichenden Unterlagen (im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsplanung) gefordert. Bei Nichterfüllung der genannten Punkte werden diese Anlagenbestandteile vom Tief- und Hafenbauamt Rostock nicht übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch der 2. Änderung, liegen Anlagen (0,4- und 20-kV-Kabel, Trafostation, Kabelverteiler) der Netzgesellschaft der Stadtwerke Rostock AG zur **Elektroenergieversorgung**, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Die Anlagen der Netzgesellschaft dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers umzuverlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß der DIN VDE 0105, 0298 und der DIN 1998 einzuhalten. Die Standorte geplanter Bäume und Büsche sind mit der Netzgesellschaft unter Beachtung der Baumschutzordnung nachweislich abzustimmen. Die Stromerschließung des Wohngebietes Biestow erfolgte auf der Grundlage der Vereinbarung vom 20. März 1995 mit der RGS im Zeitraum 1996-1998 in Bauabschnitten und abgestimmten Trassen. Durch eine zugelassene Elektroinstallationsfirma ist für die Erschließung der Flächen ein Antrag zum Anschluss einzureichen. Mit Antragstellung ist der Leistungsbedarf zu benennen, ein Lageplan M 1:500 einzureichen und ein Ablaufplan zu übergeben. Nach Bestätigung des Angebotes/Vereinbarung zur Erschließung erfolgt die Realisierung der notwendigen Leistungen. Eventuell notwendige Umverlegungsmaßnahmen für das Kerngebiet MK sind rechtzeitig (3 Monate vor der Realisierung) anzuzeigen. Nach Abschluss einer Vereinbarung erfolgt die Realisierung.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich **Fernwärmeversorgungsanlagen** (Kunststoffmantelrohrleitungen) der Stadtwerke Rostock AG. Zu beachten ist die "Richtlinie der Stadtwerke Rostock AG zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie die Merkblätter "Allgemeine Hinweise zum Schutz der Anlagen der Fernwärmeversorgung bei Kreuzung oder Näherung durch Baumaßnahmen und bei Bepflanzung" und "Tiefbauarbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen". Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine schriftliche Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der SWR AG - Hauptabteilung Fernwärme zu beantragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich **Informationskabel** mit und ohne Schutzrohr. Bei Bauarbeiten ist rechtzeitig ein Schachtschein zu beantragen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans kann bei Bauarbeiten mit dem Auffinden von **Bodendenkmalen** gerechnet werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.