

Übersichtsplan

**Hanse- und Universitätsstadt Rostock**  
Land Mecklenburg – Vorpommern

## **BEGRÜNDUNG**

zum  
**Bebauungsplan Nr. 13.W.189**  
**„Wohngebiet Nobelstraße“**

in Rostock, südlich des Wohngebietes Biestow / Weidengrund und südwestlich des  
Straßenbahnhaltdepunktes "Südblick" an der Stadtgebietsgrenze mit der Gemeinde Papendorf

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

ausgefertigt am .....

(Siegel)

Oberbürgermeisterin

(Stand: 24.06.2024)

## **Inhalt**

<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1 PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.2 Ziel und Zweck der Planung / Grundzüge	3
1.3 Verfahrensablauf	4
<b>2 PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>6</b>
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen	6
2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.3 Flächennutzungsplan	7
2.4 Sonstige Planungen und Entscheidungsgrundlagen	7
2.5 Angaben zum Bestand	9
2.5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.5.2 Nutzung und Bebauung	9
2.5.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	10
2.5.4 Eigentumsverhältnisse	12
2.5.5 Baugrundverhältnisse	12
<b>3 PLANUNGSINHALTE</b>	<b>13</b>
3.1 Baugebiete, Art der baulichen Nutzung	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	13
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungszahl	15
3.4 Grünflächen, Maßnahmen des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft	15
3.5 Artenschutz	17
3.6 Ausgleich von Eingriffen in die Natur	17
3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
3.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
3.9 Erschließung des Plangebietes	19
3.9.1 verkehrliche Erschließung	19
3.9.2 Technische Infrastruktur	21
3.10 Nachrichtliche Übernahme von Rechtsvorschriften	25
3.11 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	25
3.12 Kennzeichnungen	25
<b>4 FLÄCHENBILANZ</b>	<b>26</b>

---

## **1 PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 13.W.189 liegt an der südlichen Grenze des Rostocker Stadtgebietes in eine Entfernung von ca. 4 km zum Stadtzentrum.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 14,8 ha. Der Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Nordosten: durch die Baugrundstücke südlich des Sildemower Wegs,
- im Nordwesten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 110/36, 3/5, 3/11, 3/10, 3/13 und 113/8 der Flur 1, Gemarkung Biestow,
- im Südosten: durch die Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Papendorf,
- im Südwesten: durch die südöstlichen Grenzen des Flurstückes 113/7 der Flur 1, Gemarkung Biestow .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 3/2, 110/34, 111/13, 111/15, 112/2, 113/6 in der Flur 1 der Gemarkung Biestow.

### **1.2 Ziel und Zweck der Planung / Grundzüge**

In der Biestower Feldflur im Süden des Stadtgebietes ist die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen geplant. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbau-Entwicklungsfläche südlich des Wohngebietes Biestow-Weidengrund gelegt werden. Er dient der Baulandbereitstellung für den Geschosswohnungsbau und die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 01.02.2017 hat die Rostocker Bürgerschaft darüber hinaus die folgenden Planungsziele festgelegt:

- Die Erschließung des Wohngebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich von dem Verkehrsknoten auf der Landesstraße 132; eine Verkehrserschließung über die Groß Stover Straße, den Sildemower Weg oder den Biestower Damm ist ausgeschlossen.
- Öffentliche Geh- und Radwegebeziehungen sind unter Berücksichtigung bestehender Dorfwegebeziehungen zu planen.
- Im Planungsgebiet sind öffentlich zugängliche und angemessene Grünanlagen einzuordnen, insbesondere für Spiel, Sport und Freizeit.
- Dem Schutz des Hoppenhof-Solls ist höchste Priorität beizumessen (Sicherung des geschützten Biotops und Amphibienwanderung) Unter Beachtung des Natur- und Artenschutzes ist eine größtmögliche Baufreihaltung zu gewährleisten.

Unter Beachtung dieser Planungsziele wurde im Rahmen der Vorplanung ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, dessen Grundzüge unter Federführung des Planungs- und Gestaltungsbeirates und Mitwirkung des Ortsbeirates in zwei ämterübergreifenden Workshops entwickelt wurden (Abb.1). Das Planungskonzept wurde ferner in einem interkommunalen Planungsprozess mit der Gemeinde Papendorf abgestimmt, die südöstlich angrenzend ebenfalls ein Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser mit einem Nahversorger, einer Kita und nicht störenden gewerblichen Nutzungen plant. Die Gemeinde Papendorf stellt dazu den B-Plan Nr. 24 „Am Schwanensoll“ auf. Sie schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verkehrliche Anbindung des Rostocker Plangebietes (B-Plan Nr. 13.W.189) an die Landesstraße 132. Auf der Ebene der Erschließungsplanung ist eine gemeinschaftliche Herstellung der verkehrlichen und stadtechnischen Primärserschließung beider Plangebiete vorgesehen.



Abb. 1: Skizze städtebauliches Grobkonzept Rostock / Gemeinde Papendorf (Fassung 21.02.2022)

Die planerischen Grundzüge des Wohngebietes „Nobelstraße“ (B-Plan Nr. 13.W.189) basieren auf einer bogenförmigen, in Südost-Nordwest-Richtung verlaufenden Erschließungsachse. An diese schließen beidseitig Wohnbauflächen an, die durch zwei Grünzäsuren und Wohnstraßen/-wege gegliedert werden. Die Wohnstraßen/-wege und die beiden Grünzäsuren führen auf einen zusammenhängenden Grünraum im Südwesten des Plangebietes, der vorrangig wasserwirtschaftlichen und Naturschutzzwecken dient und daneben Erholungsfunktionen aufnehmen soll. Bestandteil dieses Grünraums ist das Umfeld des Hoppenhof-Solls, das zum Schutz der Herpetofauna freizuhalten ist. Das Plangebiet wird fußläufig an den Straßenbahn-Haltestellen ‚Südblick‘ angebunden und von Südwesten über einen selbständig geführten Fuß-Radweg erschlossen; beide Wegeverbindungen führen über das Gebiet der Gemeinde Papendorf und sind mit ihr abgestimmt. Über die beiden Grünzäsuren werden außerdem fußläufige Verbindungen vom/zum nordöstlich benachbarten Wohngebiet „Weidengrund“ ermöglicht.

### 1.3 Verfahrensablauf

Die Bürgerschaft hat am 01.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 09.W.189 aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2017 im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Die Planbezeichnung wurde im frühzeitigen Planverfahren berichtet: 13.W.189.

Die Öffentlichkeit konnte sich in den öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirates Biestow am 19.08.2021 und am 16.08.2023 sowie des Ortsbeirates Südstadt am 05.10.2023 gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig über die Planungsabsichten und die grundsätzlichen Lösungsansätze unterrichten und sich zu der Planung äußern sowie Stellungnahmen zu dem Vorentwurf des B-Plans abgeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet und der Begründung ein Umweltbericht beigelegt. Die Rostocker Bürgerschaft hat den Planentwurf sodann am ..... gebilligt.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde in der Zeit vom .... bis zum .... gem. § 3 (2) BauGB im

Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde zuvor am .... im Internet unter der Adresse [www.rostock.de/bekanntmachungen](http://www.rostock.de/bekanntmachungen) bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .... von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Bebauungsplan wurde am .... durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

*Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G v. 20.12.2023 (BGBl.I Nr. 394);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch G v. 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176);
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777) , zuletzt geändert durch G v. 18.12.2024 (GVOBl. M-V S. 934, 939).

### 2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Region Rostock (RREP 2011) verbindlich vorgegeben. Das RREP wird zzt. für einen Planungshorizont bis 2035 neu aufgestellt; der erste Entwurf des neuen RREP wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Stellen über die wesentlichen Regelungsabsichten am 22.01.2024 veröffentlicht.

Im gestuften Zentralortesystem des Landes ist der Hansestadt Rostock durch das LEP die Funktionsstufe eines Oberzentrums zugewiesen. Oberzentren sollen als überregional bedeutende Infrastruktur- und Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Arbeits- Forschungs-, Bildungs- und Kulturstandorte gezielt unterstützt werden (LEP Z 3.2(6)) und als Knotenpunkt des ÖPNV eine gute Erreichbarkeit mit Mobilitätsangeboten gewährleisten. Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (LEP 4.2 (1), RREP G 4.1 (1), (2)).

Die Hansestadt Rostock fungiert als Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Rostock (LEP 3.3.3 (1)). Im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen bildet die Wohnbauentwicklung ein wesentliches interkommunales Handlungs- und Abstimmungsfeld zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (RREP Z 3.1.2 (1),(3)). Im ersten Entwurf zur Neuaufstellung des RREP wird für die Region Rostock eine Begrenzung der Flächen vorgesehen, die insgesamt für Siedlungszwecke neu überplant werden sollen. Für neue Wohngebiete sind darüber hinaus Vorgaben für eine flächensparende Planung mit Mindestwerten für die Bebauungsdichte beabsichtigt; im Oberzentrum Rostock sollen neue Wohngebiete eine Mindest-Geschossflächenzahl von 0,5 erreichen.

Die Nutzungsansprüche an die Naturgüter (Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen- und Tierwelt) sollen so abgestimmt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt (LEP Z 6.1(2)). Das Plangebiet berührt jedoch keine landesplanerischen Schwerpunktbereiche für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen. Landesplanerische Vorgaben zum Klimaschutz oder zur Sicherung des Hochwasserschutzes werden im Plangebiet nicht berührt.

In den Planungszielen dieses Bebauungsplans werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock (Neubekanntmachung 2020) ist für das B-Plangebiet eine Entwicklung als Wohnbaufläche vorgesehen. Das B-Plangebiet erfasst dabei den südlichen Teil der im FNP dargestellten Fläche W 9.11 (sh. Abb. 2).

Im Erläuterungsbericht werden die Planungsziele und Abwägungsergebnisse bzgl. der Wohnbaufläche W 9.11 näher ausgeführt: Die Flächenausweisung erfolgte nach Ausschöpfung von Ergänzungspotenzialen bestehender Wohnstandorte. Um den Bedarf an Wohnbauflächen hinreichend zu decken, war die Ausweisung neuer Wohngebiete in der Größe von ca. 100 ha südlich und westlich von Biestow erforderlich (u.a. Teilfläche W 9.11). Die Fläche wurde in der Abwägung aller Belange trotz umwelt- und naturschutzfachlicher Bedenken insbesondere gegen städtebauliche, soziale und ökonomische Erfordernisse abgewogen und in den Flächennutzungsplan aufgenommen. (vgl. Erläuterungsbericht zum FNP, S. 57)

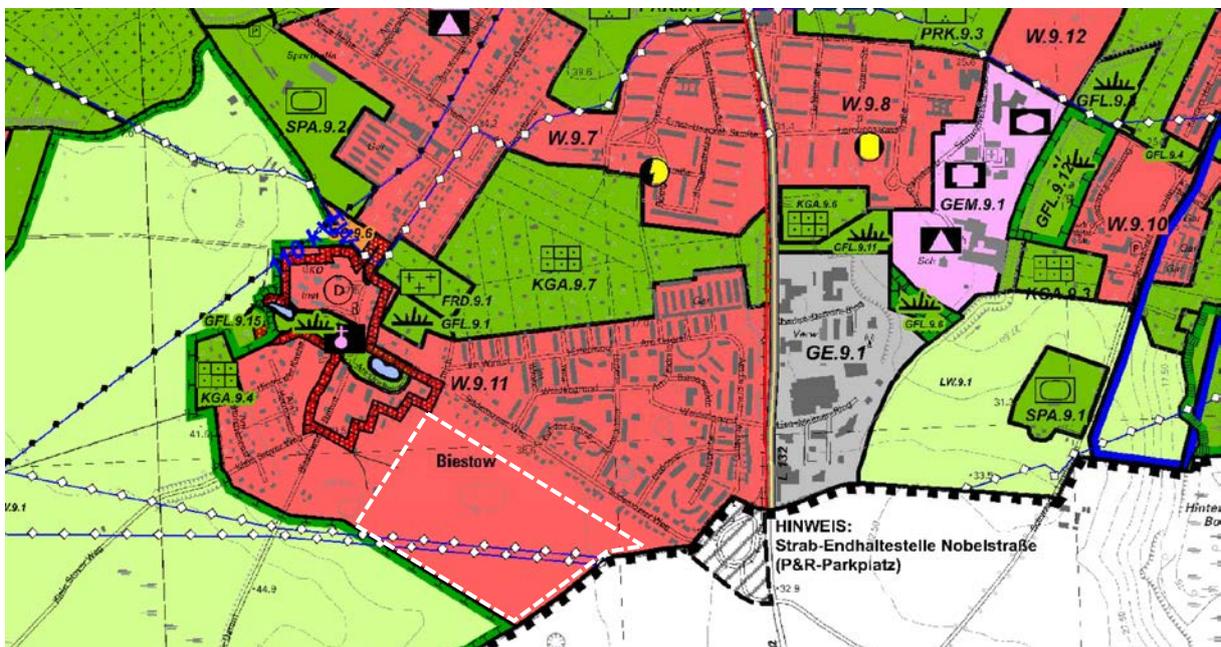


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock (Neubekanntmachung v. 21.11.2020)

## 2.4 Sonstige Planungen und Entscheidungsgrundlagen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen. Im System der Bauleitplanung haben diese Pläne keine verbindliche Bedeutung, ihre Planaussagen sind jedoch wesentlicher Bestandteil der planerischen Abwägung.

### Bodenschutzkonzept (BSK):

Das Bodenschutzkonzept für die Hansestadt Rostock liegt in der Fassung der 2. Fortschreibung vor. (Bürgerschaftsbeschluss 05/2019) vor. Darin sind ein kommunales Bodenschutzleitbild und die kommunalen Bodenschutzziele zum Umgang der Stadt mit ihren Böden enthalten. Es erfasst die Grundlagen des Bodenschutzes mit Informationen über die Ermittlung und Sammlung von Daten zum Boden und seiner Nutzung und enthält einen Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Bodenschutzes. Das Konzept ist Bestandteil der Umweltqualitätsziele für Rostock und enthält einen zusammenfassenden Maßnahmenkatalog mit Lösungsvorschlägen für den Bodenschutz.

Das B-Plangebiet ist im BSK als Standort mit Bodenwertzahlen unter 50 und mit mittlerer Schutzwürdigkeit der Böden erfasst.

### Landschaftsplan:

Mit dem im Jahre 2013 aktualisierten Landschaftsplan der Hansestadt Rostock liegt ein flächendeckendes Planwerk vor, das die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege stadtraumbezogen darstellt und begründet und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigt. Der Landschaftsplan enthält für das B-Plangebiet keine besonderen Darstellungen; der im FNP beabsichtigten Wohnbauentwicklung wird insoweit Priorität eingeräumt (Abb. 2). Auf den südlich und westlich an das B-Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Acker- bzw. Grünlandflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt; das Hoppenhofsoll (westlich) ist als gesetzlich geschütztes Biotop besonders gekennzeichnet.

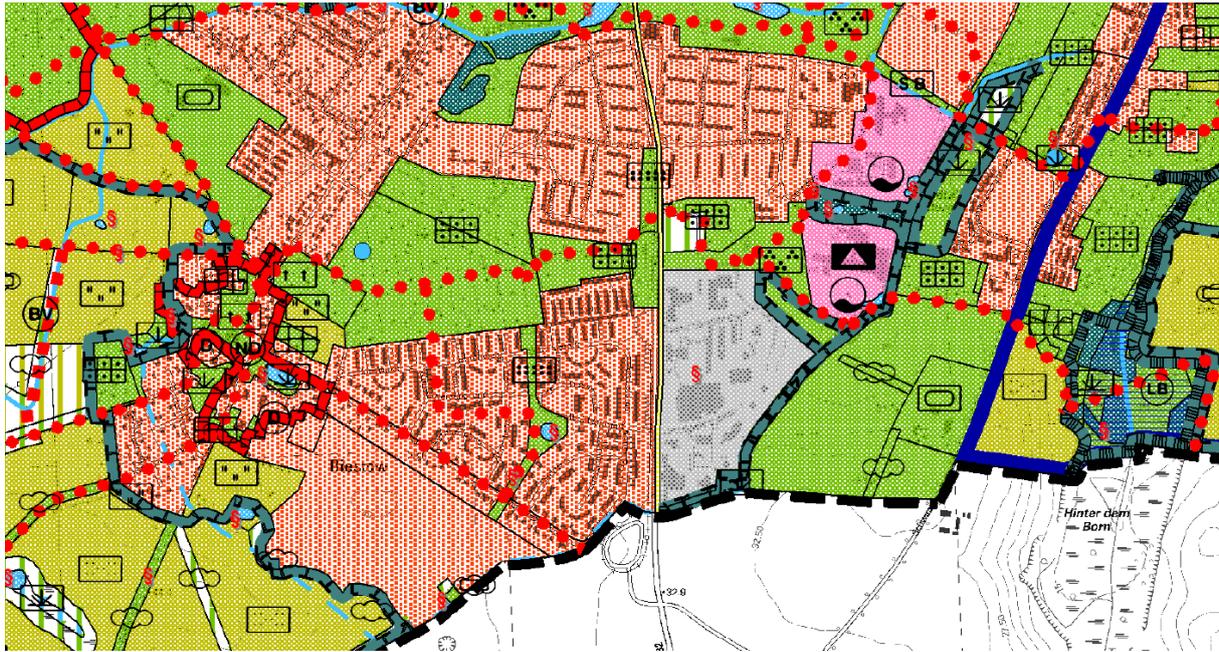


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 2013

### Umweltqualitäts-Zielkonzept (UQZK):

Das am 07.09.2005 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept bündelt umwelt- und naturschutzfachliche Entwicklungsziele als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dient als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung sowie als Bewertungsmaßstab für UVP-Verfahren. Als ein für die Bebauungsplanung maßgebliches Ziel wird hier formuliert, Lärmeinwirkungen auf ein unschädliches Maß zu reduzieren und Gebiete der Ruhe zu erhalten. Für die unterschiedlichen Aufenthaltsorte der Bevölkerung werden Zielwerte definiert; der nächtlichen Belastung durch Verkehrslärm wird dabei besondere Aufmerksamkeit zugemessen. Als Umweltstandard für Wohngebiete werden Beurteilungspegel von 55 / 45 (40) dB(A) – tags / nachts, Klammerwert für Gewerbelärm – angestrebt.

Von besonderer planerischer Relevanz sind weiter die Zielvorstellungen des UQZK zur Berücksichtigung hochwertiger Biotop. Als Umweltstandard wird angestrebt, von gesetzlich geschützten Biotopen (hier betreffend das Hoppenhofsoll westlich des B-Plangebietes) einen Abstand von 60 m zu Bebauungen und von 30 m zu sonstigen intensiven Nutzungen einzuhalten; bestehende Vorbelastungen im Umfeld der Schutzbiotop sind dabei in der planerischen Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

### Verkehrsuntersuchungen:

Die Verkehrsuntersuchung Wohnungsbaustandorte Rostock-Biestow (SHP Ingenieure 10/2016) beinhaltet eine konzeptionelle Grundlage zur verkehrlichen Erschließung für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnungsbaustandorte Nobelstraße und Kringelhof (W.9.11, W.9.13, W.9.14) und eine Untersuchung der Leistungsfähigkeit der betroffenen Hauptverkehrsstraßen Satower Straße, Nobelstraße.

In einer Verkehrsprognose für die Bebauungspläne „Wohngebiet Nobelstraße“ und „Am Schwanen-Soll“ (Klaeser & Partner, 03/2023) wurde die Verkehrserzeugung der geplanten Siedlungsentwicklung als Grundlage für den Ausbau des Kreuzungspunktes Nobelstraße/Südblick mit einem DTV von insgesamt 4.425 KFZ/24h prognostiziert.

Als weitere Entscheidungsgrundlagen für die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB dienen

- eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet und der Freizeitlärmwirkungen der Planung (ALN, 08/2023)
- eine orientierende Baugrunduntersuchung zur Feststellung der Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Baugrundes und der Grundwassersituation (IBURO, 04/2023)
- ein Fachbeitrag zum Wasserhaushalt über die anfallenden Regenwassermengen, die Bewirtschaftung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes und über die Aufnahmemöglichkeiten der örtlichen Vorflut (WASTRA-Plan, 12/2023)
- eine Kartierung der Brutvögel, Fledermäuse und der Amphibien (Umwelt&Planung, 02/2021) sowie der Brut- und Rastvögel (Umwelt&Planung, 04/2024)

Ein Grünordnungsplan (GOP) gem. § 11 (3) BNatSchG i.V.m. § 11 NatSchAG M-V einschließlich einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung i.S.v. § 1a (3) BauGB und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Planauswirkungen gem. § 44 BNatSchG werden unter Zugrundelegung des Vorentwurfs dieses B-Plans zzt. erarbeitet (Umwelt&Planung).

## **2.5 Angaben zum Bestand**

### **2.5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Das Plangebiet erstreckt sich i.W. über eine Ackerbrache in der Biestower Feldflur.

Im Nordosten grenzt das Baugebiet Weidengrund an das Plangebiet (B-Plan Nr. 09.W.28); die unmittelbare Grenze ist durch Einfamilienhausgrundstücke am Sildemower Weg geprägt, die in offener, eingeschossiger Bauweise bebaut sind. Nordöstlich des Plangebietes liegt der Straßenbahnhalt 'Südblick' mit einem Park&Ride-Parkplatz.

Im Osten und Süden grenzen Ackerflächen an.

Im Nordwesten grenzt ein kleinteiliges Nutzungsmosaik aus Einfamilienhausgrundstücken, landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem als Kleingewässer geschützten Hoppenhofsoll an; dieser Bereich ist Bestandteil des B-Plans Nr. 09.W.57.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße 132. Die ca. 400 m östlich des Plangebietes gelegene L132 geht auf dem Stadtgebiet in die Nobelstraße über und ist als radiale Achse in der Funktion einer Hauptverkehrsstraße Teil des Rostocker Hauptverkehrsnetzes. Sie stellt die Verbindung in das südliche Umland und zur Anschlussstelle Rostock - Südstadt der BAB A20 her.

Das Plangebiet ist flachwellig. Die Fläche weist Geländehöhen zwischen 35 m und 40 m ü. NHN auf und fällt in Richtung der Vorfluter nach Südwesten und Südosten ab. Mittig im Plangebiet liegt ein relativer Höhenrücken.

Hydrologisch ist das Plangebiet dem Einzugsgebiet des Rote Burg Grabens zuzuordnen. Dieser entwässert über den Kringelgraben in die Oberwarnow. Die unmittelbare Vorflut wird aus den Gewässern II. Ordnung 7/2/1 an der Südwestgrenze des Plangebietes und 7/2 an der Südostgrenze gebildet. Beide sind verrohrt und befinden sich in der Unterhaltungslast des WBV „Untere Warnow- Küste“.

### **2.5.2 Nutzung und Bebauung**

Das Plangebiet stellt sich zzt. als Ackerbrache dar und ist unbebaut. Die bisherige Ackernutzung wurde im Zuge der Aufstellung des B-Plans aufgegeben.

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

### *2.5.3.1 Soziale Infrastruktur*

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen.

Im näheren Umfeld des Plangebietes bis ca. 1000 m Entfernung stehen in Biestow und der Südstadt Kindertageseinrichtungen zur Verfügung - Kita ‚De Südergören‘, Weidengrund 64 (75 Kindergartenplätze / 36 Krippenplätze, Hort), Kita ‚Haus Sonnenschein‘, Lomonossowstr. 25, (150 / 48 Plätze, Hort), Krabbelgruppe des Ökohaus e.V., Ernst-Haeckel-Str. 1, (12 Krippenplätze). Im weiteren Umfeld bis ca. 2000 m Entfernung zum Plangebiet sind 6 weitere Kindertageseinrichtungen gut erreichbar. Für das geplante Wohngebiet werden die bestehenden Kinderbetreuungskapazitäten als ausreichend eingeschätzt.

Die Grundschule „Juri Gagarin“ in der Joseph-Herzfeld-Straße (ca. 1,8 km vom Plangebiet), das Schulzentrum „Paul Friedrich Scheel“ (ca. 1 km) und die St. Georg - Grundschule (ca. 3,5 km) sind die nächstgelegenen Grundschulen in Trägerschaft der Hansestadt Rostock. Dieses Angebot wird ergänzt durch die Werkstattsschule und die Don - Bosco - Schule in privater Trägerschaft. Als weiterführende Schulen in städtischer Trägerschaft stehen die Kooperative Gesamtschule Südstadt (ca. 2 km) sowie das Innerstädtische Gymnasium in der Steintor-Vorstadt (ca. 2,8 km) zur Verfügung. Die Werkstattsschule und die Don - Bosco - Schule sind ebenfalls weiterführend. Zu schulentwicklungsplanerischen Erfordernissen wird auf die 4. Fortschreibung und Aktualisierung des Schulentwicklungsplanes der HRO und auf die bis 2035 prognostizierte demographischen Entwicklung verwiesen. Für die Beschulung der zukünftigen Schülerinnen und Schüler werden die im angrenzenden Wohnumfeld vorhandenen räumlichen Kapazitäten an den kommunal getragenen Einrichtungen als ausreichend eingeschätzt. Im Plangebiet besteht kein Bedarf für die Vorhaltung von zusätzlichen sozialen und kulturellen Infrastrukturf lächen zur Abdeckung des Bedarfes an Schulplätzen.

Die Erfordernisse der Sportentwicklungsplanung sind in der 3. Fortschreibung des Sportstättenentwicklungsplanes dargelegt. Die vorhandenen gedeckten und ungedeckten Sportstätten in der Umgebung des geplanten Baugebietes werden den entstehenden Mehrbedarfen noch ausreichend gerecht.

Für die medizinische Grundversorgung sind die Ärztehäuser Robert-Koch-Straße, am Klinikum Südstadt, im Berghotel und im Südstadtcenter in einer Entfernung von jeweils ca. 1,5 km erreichbar.

In der Südstadt und in Stadtweide befinden sich Senioreneinrichtungen für unterschiedliche Betreuungsstufen – Seniorenpflegeeinrichtungen, Seniorenwohnanlagen mit Serviceangeboten, Tagespflegeeinrichtungen.

Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sind ein kleiner Supermarkt (Weidenweg, ca. 400 m) und ein Lebensmittel-Vollsortimenter (Tychsenstraße, ca. 1100 m) sowie das Südstadtcenter (ca. 1,7 km) – ebenfalls mit einem Vollsortimenter und weiterführenden Warenangeboten des aperiodischen Bedarfs – im Wohnumfeld erreichbar. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauentwicklung besteht ein Ergänzungsbedarf für einen fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt, für den ein an das Plangebiet unmittelbar angrenzender Standort im B-Plan Nr. 24 die Gemeinde Papendorf vorgesehen ist.

### *2.5.3.2 Verkehrliche Infrastruktur*

Das Plangebiet ist für den Kfz-, Fußgänger- und Radverkehr nicht erschlossen. Für den Verkehrsanschluss steht die Nobelstraße / L 132 als städtische Hauptverkehrsstraße zur Verfügung, von der eine neue Anbindung über das Gebiet der Nachbargemeinde Papendorf heranzuführen ist. Das Planungsrecht für den erforderlichen Kreuzungsausba u und die Heranführung einer Erschließungsstraße ist Gegenstand des B-Plans Nr. 24 der Gemeinde Papendorf; der Kreuzungsausba u und die Herstellung der Erschließungsstraße erfolgen gemeinschaftlich durch die Erschließungsträger der Gemeinde Papendorf und der Hansestadt Rostock.

Das Plangebiet ist mit dem Straßenbahnhalt e punkt ‚Südblick‘ gut an das städtische ÖPNV-Netz angebunden. Nach dem Gemeinsamen Nahverkehrsplan HRO/LRO, Teil B Hansestadt Rostock, gehört das Plangebiet zum Verkehrsgebiet III; mit der gepl. Bebauung ist aufgrund der Einwohnerzahl von einem Sprung in die Kategorie II auszugehen. Als räumliches Quali-

tätsziel soll in Verkehrsgebieten der Kategorie II für mindestens 85 % der Einwohner ein Haltestelleneinzugsbereich von 600 m nicht überschritten werden. Nach der Bedienungsqualität soll eine Verfügbarkeit des ÖPNV-Angebotes wochentags von 4:00 bis 24:00 Uhr (sonntags: 8:00 – 20:00 Uhr) mit einer Bedienungshäufigkeit im Tagesverkehr im 20-Min.-Takt (sonntags: 30-Min.-Takt) gewährleistet werden. Dieser Mindeststandard wird mit dem bestehenden ÖPNV-Angebot erreicht. Für das geplante Wohngebiet werden deshalb keine Ergänzungen der ÖPNV-Erschließung erforderlich.

### 2.5.3.3 Stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet ist stadttechnisch nicht erschlossen. Die Erschließung der zusätzlich geplanten Wohnbauflächen setzt eine Erweiterung der Hauptnetze der Schmutzwasserkanalisation und der Trinkwasserversorgung voraus.

Auf dem Flurstück 113/6 im Südteil des Plangebietes betreibt der WWAV zwei Trinkwasserhaupttransportleitungen DN 900 St mit dazugehörigen Armaturen (Baujahr 1981). Die Stahlleitungen sind kathodisch geschützt. Zu Gunsten des WWAV ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Eine Schutzstreifenbreite von 13,5 m (5 m beidseitig der Leitungen zzgl. Achsabstand der beiden Rohrleitungen) entsprechend DVGW A 400-1 ist festgesetzt. Um Armaturen und Schächte beträgt die Schutzstreifenbreite 19,2 m.

Die Grunddienstbarkeit ist aufgrund der Sachenrechtsdurchführungsverordnung (SachenR-DV) entstanden. Die Untere Wasserbehörde hat dazu ein Leitungs- und Anlagebescheinigungsverfahren nach § 9 (4,7) Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) i. V. m. SachenR-DV durchgeführt. Auf der Grundlage o. g. Gesetze ist dem WWAV das Recht eingeräumt, auf den Flächen des Schutzstreifens die Leitungen/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Von den Eigentümern dürfen während des Bestehens der Leitung weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen gefährden, vorgenommen werden. Da die Hauptwasserleitungen i.d.R. eine sehr geringe Rohrüberdeckung haben, werden zur Vermeidung von zusätzlichen statischen Belastungen auch Überbauungen der Leitungen inkl. Schutzstreifen mit Straßen und Wegen grundsätzlich nicht gestattet. Auch Baumpflanzungen werden innerhalb des Schutzstreifens nicht erlaubt.

Annähernd parallel zu den beiden TW-Hauptleitungen verläuft eine Hochdruck-Gasleitung der Stadtwerke Rostock AG (DN 400/300 ST / ex. FGL 94, Baujahr 1963). Die Leitung wurde mit einer Überdeckung von  $\geq 1,0$  m verlegt. Seitens der SWR AG wird jedoch keine Gewähr dafür übernommen, dass die Überdeckung der Leitung aktuell noch so vorhanden ist. Veränderungen der Lage und der Überdeckung der Gasleitung sind verboten. Die Leitung ist nach § 9 GBBerG dinglich gesichert. Ein Schutzstreifen ist als beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuchein getragen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2,00 m beidseitig der Mittellinie des Gasleitungsrohres. In diesem Bereich sind jegliche Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Gefährdung der Leitung führen können. Die Schutzstreifenbreite widerspiegelt allerdings nicht die notwendig freizuhaltenen Arbeitsbreite für Maschinen und Fahrzeuge, die für Arbeiten an der Leitung in Anspruch genommen werden muss. Seitens der Stadtwerke Rostock AG wird davon ausgegangen, dass die Breite des Arbeitsstreifens  $\geq 15,00$  m sein muss, dabei liegen jeweils 3,00-4,00 m gegenüber der für die Fahrzeugnutzung vorgesehenen Fläche.

Eine geplante Überbauung der Leitung mit öffentlichen Rad- / Fußwegen und Parkplätzen (befestigt oder unbefestigt) sowie eventuell auch Straßen bedarf zwingend der Abstimmung mit der SWR AG. Baum- und Gehölzpflanzungen sollten je nach Art und Größe des Baumes mindestens 5,00 m von der Leitungsachse erfolgen.

Das B-Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock vom 17.02.2021. Eine Primäerschließung des Gebietes für die Fernwärmeversorgung besteht noch nicht. Die künftigen Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich anschlussberechtigt. Im Falle der Herstellung eines Wärmeversorgungsnetzes besteht Be-

nutzungszwang zur Deckung des gesamten Grundwärmebedarfs für Raumwärme, Warmwasserbereitung und den sonstigen Wärmebedarf, der im Niedertemperaturbereich anfällt, aus dem Fernwärmenetz.

#### **2.5.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebietes befindet sich in privatem Eigentum.

#### **2.5.5 Baugrundverhältnisse**

Für das Plangebiet liegt eine Baugrunderkundung mit Empfehlungen zur Ausführung des Erd- und Grundbaus für den Rohrleitungs- und Straßenbau sowie ersten Aussagen zur Baugrundeignung vor<sup>1</sup>.

Das Plangebiet liegt danach innerhalb der Jüngerer Grundmoräne der Weichselvereisung und weist relativ homogene geologische Lagerungsverhältnisse der oberflächennahen Lockergesteinsablagerungen auf. Im Plangebiet wechseln sich Geschiebemergelablagerungen, die oberflächlich zu Geschiebelehm verwittert (entkalkt) sind, v.a. im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes mit z. T. starkmächtigen Ablagerungen von Schmelzwasser- und Beckensanden ab. Die Deckschicht wird durch humosen Oberboden („Mutterboden“) gebildet, die Stärken zwischen 0,7 und 1,0 m aufweist.

Die vor allem im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs dominierenden bindigen Geschiebelehme und -mergel wirken aufgrund ihrer nur geringen hydraulischen Leitfähigkeit ( $k_f < 10^{-7}$  m/s) gegenüber Sickerwasser als Stauschichten. Sie sind für eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet. Die im südlichen und westlichen Planbereich anzutreffenden Sande sind prinzipiell ausreichend durchlässig ( $k_f \approx 5 \times 10^{-6}$  bis  $1,5 \times 10^{-4}$  m/s). Häufig sind diese jedoch innerhalb oder unterhalb schwerdurchlässiger bindiger Mineralböden eingelagert und/oder sind bereits wasserführend. Insgesamt ist der Standort für eine effektive Versickerung von Niederschlagssammelwasser überwiegend kaum geeignet. Lediglich Teilbereiche kommen für eine Muldenversickerung oder eine Versickerung über Rigolen nach Durchteufen schwerdurchlässiger Deckschichten in Betracht.

Nach der Hydrogeologischer Übersichtskarte weisen die Grundwasserisohypsen des oberflächennahen Grundwassers im Plangebiet Höhen zwischen +27 und +32 mNHN auf. Es sind somit Grundwasserflurabstände von überwiegend > 5 m zu erwarten. Oberhalb schwerdurchlässiger bindiger Geschiebelehme und -mergel, sowie mäßig- bis schwerdurchlässiger stark schluffiger Beckensande ist insbesondere nach ergiebigen Niederschlagsperioden und in lokalen Senkenlagen ein zusätzlicher Aufstau von Sickerwasser und die zeitweise Ausbildung von Schichtenwasser zu erwarten. Kurzzeitig sind bereichsweise auch nahezu geländegleiche Bodenwasserspiegel nicht auszuschließen.

---

<sup>1</sup> Geotechnischer Bericht, IBURO, 04/2023

### **3 PLANUNGSINHALTE**

#### **3.1 Baugebiete, Art der baulichen Nutzung**

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO werden die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzung folgt den Vorgaben des F-Plans und dem übergeordneten Planungsziel der Bereitstellung von Wohnbauland.

Die in WA-Gebieten gem. § 4 BauNVO allgemein zulässigen und ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sowie die Vorschriften der §§ 12 – 14 BauNVO (Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, von Räumen bzw. Gebäuden für Freiberufler sowie von Nebenanlagen) werden damit Bestandteil des Bebauungsplans, soweit keine abweichenden Regelungen getroffen wurden. Die textliche Festsetzung (TF) Nr. 1.1 enthält solche abweichenden Regelungen nach § 1 (5, 6) BauNVO, indem einzelne der in WA-Gebieten zulassungsfähigen Nutzungsarten bzw. einzelne Arten von baulichen Anlagen nicht Bestandteil dieses B-Plans werden. Dies betrifft Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einschließlich Gebäude und Räume für Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Der Ausschluss dieser Nutzungsarten bzw. einzelner Arten von baulichen Anlagen wird mit der Vermeidung von Störungen durch wohngebietsfremde Nutzungen und mit dem sparsamen Verbrauch von Bodenfläche begründet. Er trägt dabei auch der Umsetzung des vorrangigen Planungsziels Rechnung, die bestehende Nachfrage auf dem Rostocker Wohnungsbaumarkt zu befriedigen. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten benötigen im Regelfall größere zusammenhängende Flächen als dies mit einem auf die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zugeschnittenen engen Erschließungsraster typisch ist. Die herzustellenden Erschließungsanlagen würden dadurch ineffizient, was der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB im konkreten Fall zuwider liefe. Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind bei einem wirtschaftlich angelegten Betrieb zudem auf ein Kundeneinzugsbereich angewiesen, der potenziell weit über den Kreis der künftigen Bewohner des Plangebietes hinausgeht und damit ein als Störung relevantes Konfliktpotenzial in die Wohnsiedlung tragen würde. Dies soll vermieden werden. Mit der Zulässigkeitsbeschränkung auf solche Nutzungen, die sich nach ihren typischen Baustrukturen und nach ihrem Störpotenzial zwanglos in die angestrebte Charakteristik einer Wohnsiedlung einfügen und sich klar dem Primat der Wohnnutzung unterordnen, wird eine hauptsächliche Inanspruchnahme der neu zu erschließenden Baugrundstücke für das Wohnen gewährleistet, ohne wohngebietstypische und –verträgliche sonstige Nutzungen unverhältnismäßig zu beschränken. Auch der Ausschluss von Gebäuden und Räumen für Ferienwohnungen soll sicherstellen, dass die vorrangige Zielorientierung auf die Bedarfserfordernisse des Rostocker Wohnungsbaumarktes wirksam umgesetzt wird.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB geregelt. Gemäß § 16 (3) BauNVO sind bei Festsetzung des Maßes der Nutzung stets die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen. Mit einer nach den einzelnen Wohnquartieren geordneten Regelung der zulässigen Bauhöhen werden darüber hinaus auch Ziele einer geordneten Ortsbildentwicklung verfolgt, die an die Festsetzungen des benachbarten B-Plans Nr. 09.W.28 (Weidengrund) der Hansestadt Rostock und des B-Plans Nr. 24 der Gemeinde Papendorf anknüpft. Die verbindliche Festlegung der zulässigen Nutzungsdichte bildet ferner die Grundlage für eine Abschätzung der potenziellen Wohnungszahl und eine quantitative Erfassung der Auswirkungen der Planung, insbesondere auf die zu erwartende Flächenversiegelung, die Oberflächenwasserableitung und die Vegetation.

Das Maß der Nutzung wird dabei ausgehend von den beiden v.g. B-Plänen nach einem räumlich differenzierten Konzept festgesetzt. Dessen Ziel ist eine flächensparende Planung, mit der die landesplanerischen Vorgaben zu Mindestwerten für die Bebauungsdichte erreicht werden

und der Flächenverbrauch der Stadt für Siedlungszwecke begrenzt werden kann. Mit den festgesetzten Nutzungsmaßen wird im Plangebiet eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,38 und eine Geschossflächenzahl von ca. 1,0 erreicht.

Die städtebaulichen Kennwerte für die Bebauungsdichte (Grundflächenzahl, Bauhöhe / Zahl der Vollgeschosse) werden dabei räumlich von Nordost nach Südwest aufsteigend und von Südost nach Nordwest absteigend gestaffelt festgesetzt. Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise vorgeschrieben. An den Nachbargrenzen sind damit jeweils die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten; die Längenausdehnung der Gebäude wird auf 50 m begrenzt.

Der Auftakt im Südosten wird durch die Baugebiete WA 1 – 4 gebildet, die für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind. In nahtloser Fortsetzung der Bauhöhenfestsetzungen des Papendorfer Plangebietes „Am Schwanensoll“ wird hier eine 3 – bis 5 – geschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zugelassen. Die jeweils höheren Geschosshöhen werden dabei entlang der Wohngebieterschließungsstraße (Planstraße A) festgesetzt. Im Baugebiet WA 1 wird – abweichend – ein 7-geschossiges Solitärgebäude als Höhendominante für das Gesamtareal der Rostocker und Papendorfer Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Für die an der Planstraße A mit 5 Vollgeschossen zugelassenen Gebäude wird eine gestaffelt zurückgesetzte Ausbildung des 5. Vollgeschosses vorgeschrieben (TF 1.2.3). Unter Rücksichtnahme auf die 1 ½ - geschossige Einfamilienhausbebauung am Sildemower Weg wird die in den Baugebieten WA 2 und WA 4 daran anschließende Bebauung auf 3 Vollgeschosse begrenzt, um eine erdrückende Wirkung zu vermeiden.

In den nordwestlich beidseitig der Planstraße A anschließenden Baugebieten WA 5 – 7 sollen alternative Bauherrenmodelle ermöglicht werden. Dem entsprechend lässt eine begrenzte Regeldichte hier individuelle Gestaltungsfreiräume. Hier werden bei einer Grundflächenzahl von 0,4 2- bis 3-geschossige Gebäude bzw. im Baugebiet WA 5 bis zu 4-geschossige Gebäude zugelassen.

Am nordwestlichen Abschluss der Erschließungsachse des Plangebietes werden die Baugebiete WA 21 und WA 22 mit Festsetzung einer GRZ 0,4 und max. 3 Vollgeschossen nochmals für eine vergleichbare Bebauung bzw. für die Errichtung kleiner Mehrfamilienhäuser bereitgestellt.

Die Baugebiete WA 8 – 10, WA 15 – 18 sowie WA 20, 23 sind nach der Festsetzung des Nutzungsmaßes mit GRZ 0,3 bis 0,4 und max. 2 Vollgeschossen sowie einer auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkten Bauweise auf eine kleinteilig strukturierte Bauweise ausgerichtet. Die Baugebiete WA 8 und WA 20 spiegeln dabei die Baustruktur der am Sildemower Weg bestehenden Wohngrundstücke, indem hier nur Einzelhäuser zugelassen werden und sie mit einem Hausgartenstreifen abgesetzt werden.

Die Baugebiete am Südwestrand des Plangebietes sind für eine verdichtete kleinteilige Bebauung vorgesehen. Die Lage an einem zusammenhängenden landschaftlichen Freiraum kompensiert hier eine erhöhte Baudichte. In den Baugebieten WA 11 – 13 soll eine flächensparende Bebauung mit Gartenhofhäusern ermöglicht werden. Dazu werden 1 bis 2 Vollgeschosse und eine GRZ bis 0,6 (WA 11: GRZ 0,4) zugelassen. Die besonders flächensparende Bauweise von Gartenhofhäusern wird dabei durch Festsetzung der Bauweise als Hausgruppen aus max. dreiseitig angebauten Häusern ermöglicht.

Die Baugebiete WA 14 und WA 19 sind für eine Reihenhausbebauung konzipiert. Dazu werden eine GRZ von 0,4 und max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

Auf die Baugebiete dieses B-Plans ist i.A. § 19 (4) BauNVO anzuwenden. Danach dürfen Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische bauliche Anlagen die jeweils zulässige Grundfläche um max. 50% überschreiten. Insbesondere in den für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Baugebieten werden Tiefgaragen für die Unterbringung der Stellplätze zugelassen. Um hier eine ausreichende Stellplatzversorgung zu gewährleisten, wird für Tiefgaragen und deren Zufahrten eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis max.0,8 zugelassen, wenn diese unterhalb der Geländeoberfläche angeordnet und begrünt werden. Die Zufahrten sind dabei funktionsbedingt von der vorgeschriebenen Höhenlage und Begrüpfungspflicht ausgenommen.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Wohnungszahl

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch Baulinien und durch Baugrenzen bestimmt werden. Gebäude und Gebäudeteile der Hauptnutzung dürfen diese nicht überschreiten. Bei der Festsetzung von Baulinien muß auf dieser Linie gebaut werden; geringfügige Abweichungen können nach Maßgabe des § 23 (2) BauNVO gestattet werden. Bei der Festsetzung von Baugrenzen ist ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze hingegen zulässig; ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nach § 23 (3) BauNVO zugelassen werden.

In diesem B-Plan werden die überbaubaren Grundstücksflächen i.d.R. durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der ersten, südöstlichen Abschnitte der Planstraße A werden die überbaubaren Flächen durch Baulinien bestimmt, um hier durch Vorgabe der straßenseitigen Baukante eine urbane Ausformung des öffentlichen Raums zu bewirken.

Für die Baugebiete WA 2, WA 4 erfolgt eine differenzierte Festsetzung von Einzelbaufenstern, um hier die Baukörperentwicklung mit entsprechenden Mindestabständen unter Berücksichtigung der nordöstlich angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke am Sildemower Weg verlässlich zu steuern.

Zur Vermeidung einer mit der Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen nicht beabsichtigten unverhältnismäßigen Starrheit der zu entwickelnden Raumkanten werden mit den TF 2.2, 2.3 jeweils Ausnahmen für Einzelbauteile vorgesehen, die über das Maß der Geringfügigkeit hinausgehen.

Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen binden nur die sog. Hauptbaukörper in ihrer Lage auf dem Baugrundstück. Die in § 23 (5) BauNVO bezeichneten Nebengebäude, Garagen u.Ä. können grundsätzlich auch außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Für Garagen/Carports ist dabei § 3 (1) der Garagenverordnung zu beachten, wonach ein Mindestabstand von 3 m zur öff. Straße erforderlich ist.

#### Wohnungszahl:

Nach der Netto-Baugebietsfläche (WA 1 – 23), dem jeweils festgesetzten Maß der Nutzung und unter Berücksichtigung der geometrischen Abgrenzung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksflächen wurde die insgesamt erreichbare Bruttogeschossfläche für Mehrfamilienhäuser bzw. die Anzahl der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau überschlägig ermittelt. In dem Plangebiet können danach ca. 400 WE verwirklicht werden, dav. ca. 300 WE in Mehrfamilienhäusern.

### 3.4 Grünflächen, Maßnahmen des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft

Das Grün- und Freiflächenkonzept des B-Plans wird getragen von zwei jwls. 25 m breiten Korridoren, die das Plangebiet in NO-SW-Richtung gliedern, und von einem zusammenhängenden Grünraum, der das Baugebiet nach Südwesten gegenüber der freien Ackerfläche abgrenzt. Außerdem werden an der Nordostgrenze und an der Nordwestgrenze Grünflächen festgesetzt, mit denen die Interessen der Anwohner des Sildemower Weges an der Freihaltung von Bebauung bzw. das Interesse der Eigentümerin des Flst. 3/2 an der Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Erreichbarkeit angrenzender Ackerflächen berücksichtigt werden.

Die beiden Grünkorridore sollen Verbindungsfunktion zum angrenzenden Baugebiet „Weidengrund“ im Nordosten und zum landschaftlichen Freiraum im Südwesten übernehmen und parkartig gestaltet werden. Entsprechend den Empfehlungen des Hydrologischen Fachbeitrags<sup>2</sup> müssen sie darüber hinaus Retentionsfunktionen zur Pufferung von Starkniederschlagsereignissen übernehmen und sind entsprechend muldenförmig auszubilden. Beide Korridore werden dazu auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Verbindungsgrün‘ und ‚Regenwasserbewirtschaftung‘ festgesetzt.

In dem nordwestlichen Korridor wird außerdem ein öffentlicher Spielplatz für die Altersgruppe 7 – 13 Jahre entsprechend dem Bedarfsansatz des Spielplatzkonzeptes der Hansestadt

---

<sup>2</sup> WASTRA-Plan, 12.2023

Rostock vorgesehen und in die Grünverbundstrukturen eingebettet. Um die Zweckbestimmung funktionsgerecht zu gewährleisten und eine angemessene Gebietsausstattung zu gewährleisten, wird für die Nettofläche der Anlage eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt (TF 4.5). Die Spielfläche wurde gegenüber den Funktionen 'Verbindung, Regenwasserbewirtschaftung' abgegrenzt. Zur Vermeidung einer Vernässung und Schädigung der Anlagen ist diese Abgrenzung bei der Oberflächenmodellierung zu beachten. Gleichwohl ist klarzustellen, dass eine episodische Überflutung im Falle seltener Starkregenereignisse mit dem festgesetzten Nutzungszweck vereinbar ist und als unschädlich bewertet wird.

Der südwestliche Grünraum wird vorrangig für Zwecke der Regenwasserbewirtschaftung sowie daneben für Maßnahmen des Naturschutzes bereitgestellt. Er nimmt außerdem die Leitungskorridore der Gas-Hochdruckleitung und der Trinkwasser-Hauptleitung auf, die mit Leitungsrechten gesichert sind und nicht überbaut werden dürfen (vgl. Pkt. 2.5.3). Am westlichen Rand berücksichtigt die Grünfläche auch Erfordernisse der Entwicklung von Natur und Landschaft und des Artenschutzes entsprechend den im Umweltqualitätszielkonzept der HRO verankerten Zielvorstellungen, indem sie die Freihaltung eines Abstands von mind. 75 m zum Hoppenhof-Soll von Bebauung und sonst. intensiven Nutzungen gewährleistet.

Die südwestliche Grünfläche wird dazu gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Regenwasserbewirtschaftung‘ festgesetzt. Die Bereiche, in denen nach dem Hydrologischen Fachbeitrag der zzt. verrohrte Graben zum Zwecke der Regenwasserrückhaltung abschnittsweise geöffnet und zu Retentionsräumen aufgeweitet werden soll, werden zusätzlich als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung entsprechend § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Gleichzeitig sind diese Flächen für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend § 9 (1) Nr. 20 BauGB vorgesehen und dienen dem Eingriffsausgleich gem. § 1a (3) BauGB.

Innerhalb der südwestlichen Grünfläche wird nach den Vorgaben des Spielplatzkonzeptes der Hansestadt Rostock ein Areal für einen Bolzplatz ausgegrenzt. Zur Gewährleistung einer bedarfs- und funktionsgerechten Ausstattung wird für Anlage eine Nettofläche von mind. 800 m<sup>2</sup> festgesetzt (TF 4.5). Mit Bezug auf die Zweckbestimmung der umgebenden Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung wird entsprechend auf die Ausführungen oben zum öffentlichen Spielplatz verwiesen. Die Festsetzung der Bolzfläche berücksichtigt Abstandsempfehlungen zur weiter nördlich festgesetzten Wohnnutzung und eine Fläche für einen Lärmschutzwall entsprechend der Schalltechnische Untersuchung zu diesem B-Plan<sup>3</sup>.

Den an der Nordostgrenze und an der Nordwestgrenze des Plangebietes festgesetzten Grünflächen wird eine mit dem Baufreihaltungsziel vereinbare private Hausgartennutzung als Zweckbestimmung zugewiesen. Hinsichtlich des Flst. 3/2, auf dem das Erfordernis der Baufreihaltung von privaten Interessen an der zu erhaltenden landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt wird (s.o.), ist klarzustellen, dass die Festsetzung als private Grünfläche dem Fortbestand der Landwirtschaftsnutzung nicht entgegensteht. Vielmehr eröffnet die Festsetzung eine in die Zukunft gerichtete zusätzliche Nutzungsmöglichkeit, deren Verwirklichung in das Ermessen der Eigentümerin gestellt ist, soweit aus der angrenzenden Wohnbebauung heraus ein entsprechendes Nutzungsinteresse an Hausgartenflächen entsteht.

Der südwestliche Teilabschnitt des Grünstreifens nördlich der für Mehrfamilienhäuser konzipierten Baugebiete WA 2, 4 wird für Verbindungszwecke als öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Teilabschnitt werden wichtige fußläufige bzw. auch für den Radverkehr nutzbare Wegebeziehungen vom Plangebiet in das Baugebiet „Weidengrund“ und aus dem Baugebiet „Weidengrund“ zu dem geplanten Nahversorgungsstandort im Papendorfer Plangebiet „Am Schwanensoll“ untergebracht.

Zur Konkretisierung und Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen wurde die Erarbeitung eines Grünordnungsplans beauftragt<sup>4</sup>, dessen Empfehlungen in der planerischen Abwägung zum Entwurf des B-Plans berücksichtigt werden.

---

<sup>3</sup> Akustik Labor Nord, 08.2023

<sup>4</sup> Umwelt & Planung, in Aufstellung

### **3.5 Artenschutz**

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG (Tötungs-, Störungs- und Beeinträchtigungsverbot wird hingewiesen besonders und streng geschützten Arten und deren Lebensstätten). Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans dürfen diese Verbote nicht verletzen.

Zur Erhebung der Beurteilungsgrundlagen erfolgte eine Kartierung der Brutvögel, Amphibien und der Fledermäuse sowie eine gebietsbezogene Erfassung der Zug- und Rastvögel.

Die Erfassung der Brutvogelfauna weist im Plangebiet und an dessen Grenzen 22 Brutvogelarten aus. Im benachbarten Papendorfer Plangebiet und insbesondere in dem vielfältig strukturierten Bereich nordwestlich des Plangebietes haben weitere Brutvogelarten ihre Reviermitelpunkte. Im Offenland des Plangebietes und des südlichen Randes kommt die Feldlerche mit 10 Brutplätzen häufig vor; als weiterer Offenlandbrüter wurde darüber hinaus ein Rebhuhn-Revier im Plangebiet festgestellt. Von den Arten der halboffenen Agrarlandschaft wurden an den Rändern des Plangebietes Reviernutzungen durch den Bluthänfling, die Dorngrasmücke, den Stieglitz und das Schwarzkehlchens nachgewiesen. Von den Brutvogelarten der Siedlung sind Vorkommen der Arten Amsel, Gartengrasmücke, Grünfink planungsrelevant in den Randbereichen des Plangebietes. Darüber hinaus sind Waldarten wie Blaumeise, Buchfink, Fitis, Kohlmeise und Mönchsgrasmücke im Umfeld des Hoppenhof-Solls und in der Gehölzstruktur in der nördlichen Plangebietsecke Gebiet anwesend. Weitere Brutvogelarten wurden im Bereich des Plangebietes als Nahrungsgäste kartiert. Für Zug- und Rastvögel hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Eine Rastplatznutzung des Plangebietes und seiner Randbereiche wurde für 9 Vogelarten festgestellt. Überwiegend handelte es sich dabei um einzelne Individuen oder kleinere Gruppen. Eine artspezifisch erhöhte Rastnutzung wurde im Plangebiet und in dem Weidengehölz am südöstlichen Plangebietsrand nur für die Wacholderdrossel (173 Individuen) sowie in den Gehölzstrukturen am südöstlichen Rand und am Hoppenhof-Soll für den Erlenzeisig (90 Individuen) erfasst.

Für Amphibien ist eine Nutzung des Plangebietes als Lebensraum bzw. Wanderkorridor planungsrelevant. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Laichgewässer-Funktion des westlich angrenzenden Hoppenhof-Solls und der umgebende Landlebensraum. Kartiert wurden 6 Amphibienarten, davon die Erdkröte und die Knoblauchkröte als häufigste Art. Die Einwanderung in das Laichgewässer aus nördlichen, östlichen und südlichen Richtungen lässt auf die Bedeutung des Plangebietes als Überwinterungslebensraum folgern.

Im Plangebiet wurden keine Quartiernutzungen von Fledermäusen festgestellt. Die Beobachtungsergebnisse der Flugaktivitäten weisen jedoch die linearen Grünstrukturen am nordwestlichen Rand des Plangebietes und entlang der Weidengehölze am südwestlichen Rand als regelmäßig genutzte Leitlinien der Arten Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus aus.

Zur Prüfung, ob/inwieweit die mit diesem B-Plan zugelassene Nutzung und Bebauung für die vg. Arten und ihre Lebensformen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auslösen kann, und inwieweit Maßnahmen zur Minderung artenschutzrechtlicher Eingriffe oder – bei unvermeidbaren Eingriffe – ob Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Kontinuität einer betroffenen Population (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung einer Verbotshandlung in Betracht kommen, werden die Festsetzungen des B-Plans in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geprüft<sup>5</sup>.

### **3.6 Ausgleich von Eingriffen in die Natur**

Gemäß § 14 (1) BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff im Sinne des Gesetzes zu behandeln. Die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Freiflächen im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich für Baugebiete, Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen erfüllen diesen Tatbestand.

---

<sup>5</sup> Umwelt & Planung, in Aufstellung

Auf der B-Plan-Ebene sind solche Eingriffe gemäß § 1a (3) BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung mit den sonstigen Planungsbelangen hinsichtlich ihrer Zulässigkeit und Vermeidbarkeit / Minimierung zu prüfen. Dabei ist auch über Art und Umfang des Ausgleichs unvermeidbarer Eingriffe zu entscheiden.

Zur Prüfung der Eingriffe, die auf der Grundlage der vorliegenden Planung zu erwarten sind, wurde eine Biooptypenkartierung durchgeführt und ein Grünordnungsplan beauftragt. Eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung i.S.v. § 1a (3) BauGB ist Bestandteil des GOP. In der planerischen Abwägung zum Entwurf des B-Plans wird auf dieser Grundlage über die Vermeidung und über den Ausgleich der erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt entschieden. Dazu ist aufgrund einer überschlägigen Beurteilung bereits festzuhalten, dass ein sachgerechter Ausgleich aller erheblichen Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht bzw. nur bei erheblicher Reduzierung der baulichen Flächeninanspruchnahme erreichbar wäre. Eine derartige Reduzierung der baulichen Nutzungsintensität des Plangebietes läuft jedoch dem primären Planungsziel einer Wohnbauentwicklung entgegen und widerspricht dem öffentlichen Interesse an einer Begrenzung des Flächenverbrauchs und an einer bestmöglichen Ausnutzung neu herzustellender Erschließungsanlagen. Ein Rückgriff auf Flächen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes oder auf Maßnahmen, die im Rahmen eines Ökokontos bereits hergestellt sind, wird deshalb erforderlich.

Maßnahmen, die im Plangebiet auf den Ausgleich der Eingriffsfolgen von Biotopverlusten bzw. -beeinträchtigungen und der Landschaftsbildveränderung ausgleichswirksam angerechnet werden können, sind:

- Flächen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, Vernässungen, Aufwertung des Gewässersystems nach dem Leitbild des ökologischen Gewässerausbaus, Anlage als extensiven Mähwiesen mit einzelnen Gehölzinseln (TF 4.1, 4.8 - ca. 25.766 ca. m<sup>2</sup>)
- Anlage einer naturbelassenen Grünfläche (TF 4.2 - ca. 1.936 m<sup>2</sup>) / Prüfung eines zielgerichteten Brachflächenmanagements
- parkartige Gestaltung der beiden Grünkorridore, Oberflächenmodellierung als Mulde, Anlage als extensive Mähwiesen mit Gehölzgruppen und einzelnen Laub- und Obstbäumen (TF 4.3, 4.4, 4.7, 4.8 - ca. 20.958 m<sup>2</sup>)
- Anpflanzen von 55 Straßenbäumen (Planzeichnung, TF 4.6, 4.8).
- Dachbegrünung WA 1 – 4, WA 11 – 13, WA 21, 22 (TF 3.1 – Nettofläche ca. 6.730 m<sup>2</sup>).

### **3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des WWAV und der SWR AG zur Sicherung der beiden Trinkwasser-Hauptleitungen bzw. der Hochdruck-Gasleitung werden zur Berücksichtigung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen in der Planzeichnung gekennzeichnet (sh. Pkt. 2.5.3).

### **3.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Der östliche Teil des Plangebietes liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmimmissionen der Landesstraße L 132, des P+R Parkplatzes und des Straßenbahn-Haltepunktes Südblick sowie einer Planstraße zur Erschließung des Wohngebietes. Des Weiteren wirken auf das Plangebiet gewerbliche Geräuschemissionen des im benachbarten Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf geplanten Lebensmittelmarktes sowie Freizeitlärm von dem im Süden des Plangebietes vorgesehenen Bolzplatz. Als Auswirkung des B-Plans wird durch die im B-Plangebiet zugelassene Wohnbebauung gleichzeitig ein Mehrverkehr auf den zuführenden öffentlichen Straßen erzeugt, der hier zu einem ansteigenden Emissionspegel führt.

In einer Schalltechnische Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen des B-Plans sowie die Einwirkungen auf das B-Plangebiet auf der Grundlage der DIN 18005 nach den für die unterschiedlichen Geräuscharten einschlägigen Richtlinien ermittelt<sup>3</sup>.

Danach ist festzustellen, dass von den gewerblichen Geräuschquellen im Gebiet des B-Plans Nr. 24 der Gemeinde Papendorf für die festgesetzte Wohnnutzung keine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten ist.

Bezüglich des geplanten Bolzplatzes werden nach einer lärmorientierten Standortanpassung und unter Berücksichtigung eines 2m hohen Lärmschutzwalls (TF 5.2) die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmstudie eingehalten.

Die Verkehrslärmeinwirkungen führen in Teilbereichen der schutzbedürftigen Wohnnutzung des Plangebietes zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte (55/45 dB(A) tags/nachts). Zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnruhe werden deshalb aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dazu werden insbesondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Wohngebäude nach DIN 4109-1 (2018) festgesetzt.

Der planinduzierte Mehrverkehr verursacht im Vergleich zu einer Null-Lösung (ohne B-Plan Nr. 189) auf den betroffenen öffentlichen Straßen (Zufahrtstraße B-Plan 24 der Gem. Papendorf, Nobelstraße) Pegelzunahmen von unter 1 dB(A). Diese Pegelerhöhungen liegen im Bereich der Wahrnehmungsschwelle und sind aus schalltechnischer Sicht hinnehmbar.

### **3.9 Erschließung des Plangebietes**

#### **3.9.1 verkehrliche Erschließung**

##### *3.9.1.1 Straßenverkehr*

Die Verkehrserschließung des B-Plans Nr. 13.W.189 erfolgt über die Planstraße A des B-Plans Nr. 24 der Gemeinde Papendorf und über den als ampelgeregelte Kreuzung neu auszubauenden Knoten L 132 / Sildemower Weg im Gemeindegebiet Papendorf. Das Baurecht für den Knotenpunktausbau wird ebenfalls mit dem B-Plans Nr. 24 der Gemeinde Papendorf hergestellt, der diesbezüglich planfeststellungsersetzende Wirkung entfaltet. Der Papendorfer B-Plan bildet damit i.S.v. § 1 (3) BauGB eine wesentliche Voraussetzung für die Begründung eines ausreichenden Planungserfordernisses des Rostocker B-Plans Nr. 13.W.189. Der Knotenpunktausbau und die Bemessung der Planstraße A wurden dazu in gegenseitiger Abstimmung beider Gemeinden geplant; eine gemeinschaftliche Herstellung dieser Verkehrsanlagen ist vorgesehen.

Die Verkehrserschließung des B-Plans Nr. 13.W.189 basiert auf einer bogenförmigen Erschließungsstraße (Planstraße A), die nahtlos an die aus dem Papendorfer Plangebiet kommende Planstraße A anschließt. Die Erschließungsstraße wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m, einseitiger Baumreihe und beidseitigen Fußwegen konzipiert. In der Festsetzung der Anpflanzgebieten für die straßenbegleitende Baumreihe sind Abstände berücksichtigt, die eine Einordnung von öff. Parkständen ermöglichen, sobald ein entsprechender Bedarf entsteht. Für die Erschließungsstraße ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vorgesehen. Der Radverkehr wird deshalb auf der Fahrbahn geführt (sh. Querschnitt 1-1 / Vormerkung ohne Normcharakter). Die Planstraße A ist entsprechend den Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses als „Sackgasse“ konzipiert. Sie endet in einer platzartigen Aufweitung, die im Regelfall Aufenthaltszwecken dienen soll. Im Bedarfsfall ist die Fläche für das Wenden von Lastzügen geeignet (R = 11,0 m).

Die Baugebiete werden durch ringförmige Wohnstraßen und Wohnwege erschlossen. Der öffentliche Raum wird dabei in südwestlicher Richtung jeweils bis zu dem freien Landschaftsraum im Südosten des Plangebietes geführt.

Die Abschnitte der Planstraßen B und C zwischen den Baugebieten WA 3 und 5 bzw. WA 4 und 6 werden unter Berücksichtigung der dort zugelassenen erhöhten Baudichte als Wohnstraßen im Trennsystem konzipiert. Es werden jeweils separat geführte einseitige Gehwege und die Einordnung von Senkrechtparkständen für den Liefer-/Besucherverkehr vorgesehen. Eine verkehrsberuhigte Ausführung ist Bestandteil der Festsetzung (Querschnitt 2 - 2).

Alle sonstigen Baugebiete werden durch Wohnwege erschlossen, die jeweils als Mischverkehrsfläche (Fußgänger / Radfahrer / Pkw) festgesetzt sind. Die maßgeblich für die Anliegererschließung und Aufenthaltsnutzung bereitgestellten Flächen berücksichtigen eine Ausbaubreite von 4,75 m mit beidseitigem Bankettstreifen und bedarfsgerecht im Seitenraum eingeordneten öff. Parkständen für den Liefer-/Besucherverkehr (Querschnitte 3 - 3, 4 - 4, 5 - 5). Nach Fahrbahnbreite, Lichtraum und Kurvenradien werden die berufsgenossenschaftlichen Mindestanforderungen für die Befahrung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen berücksichtigt.

### 3.9.1.2 Fußgänger- und Fahrradverkehr

Die Anforderungen des Fußgänger- und Fahrradverkehrs werden primär als straßengebundene Fuß- und Radwegenetz in den Festsetzungen der Planstraßen A – E berücksichtigt. Darüber hinaus werden ergänzende Fußwegeverbindungen aus den Wohnquartieren in die öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Über Wegeverbindungen in den beiden Grünkorridoren (vgl. TF 4.3) wird das Plangebiet fußläufig auch an den Sildemower Weg und die sonstigen Siedlungsbereiche von Biestow angeschlossen. Eine Mitbenutzung der Wege durch Radfahrer ist beabsichtigt. Die Frage ist jedoch nicht Gegenstand des B-Plans; sie wird auf der Realisierungsebene mit entsprechender verkehrsrechtlicher Anordnung entschieden.

In der Grünfläche im Süden des Plangebietes wird ein selbständig geführter Geh- und Radweg festgesetzt, der die Wohnquartiere des B-Plans von Süden erschließt (Ausbaubreite 3 m / Querschnitt 6 – 6). Die Wegetrasse soll über die im Papendorfer B-Plan Nr. 24 vorgesehene Planstraße A an die L 132 / Nobelstraße angebunden werden. Durch Festsetzung weiterführender Wegetrassen an die südliche und westliche Plangebietsgrenzen wird für die künftige Netzplanung der Stadt entsprechend den Planungszielen außerdem eine Option zum Anschluss an bestehende Dorfwegebeziehungen eröffnet.

Für das Plangebiet und für die Bewohner des Baugebietes Weidengrund wird eine selbständig geführte Wegeverbindung zu dem auf Papendorfer Gemeindegebiet geplanten Nahversorger und weiter zum Nahverkehrs-Haltepunkt ‚Südblick‘ vorgesehen (Ausbaubreite 3 m / Querschnitt 6 – 6).

Zwei weitere über die Gebietsgrenzen hinausgehende Wegeverbindungen werden im Nordwesten als Anschlussmöglichkeit des Plangebietes an den Biestower Dorfanger und an die Wege in die Biestower Feldflur festgesetzt. Beides sind in die Zukunft gerichtete Vorratsflächen, die Optionen für die künftige Netzplanung der Stadt eröffnen.

Der festgesetzte Fuß-/Radweg in Verlängerung der Planstraße A hält über das Plangebiet des B-Plans Nr. 09.W.57 die Möglichkeit für einen Lückenschluss zu der Gabelung Klein Stover Weg/Groß Stover Straße und ins südliche Umland offen.

Der von der Planstraße E nach Nordosten abgehende Fußweg soll einen Wegeanschluss des Plangebietes über die zzt. als Privatweg ausgebildete Stichstraße Am Dorfteich zum Biestower Dorfanger / Dorfteich ermöglichen. Die Festsetzung dient ebenfalls der vorausschauenden Flächenvorsorge. Sie stößt zzt. auf Umsetzungshindernisse. Ihre Verwirklichung setzt eine Mitwirkung der Eigentümerin des Flst. 3/2 und eine öffentliche Widmung des Stichweges Am Dorfteich oder alternativ - die Einräumung eines Wegerechtes zugunsten der Allgemeinheit voraus. Eine Verwirklichung der Fußgängerverbindung ist für die Vernetzung der Siedlungsbereiche in Biestow wünschenswert, jedoch im Sinne der Planverwirklichung nicht erschließungsnotwendig. Solange die o.g. Zugriffsvoraussetzungen auf das Flst. 3/2 und den Stichweg nicht bestehen, wird auf die o.a. Wegeverbindungen zum Sildemower Weg verwiesen.

### 3.9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Baugebiete des Plangebietes sind entsprechend den Zielvorstellungen des Gemeinsamen Nahverkehrsplan HRO/LRO, Teil B Hansestadt Rostock gut erschlossen (vgl. Pkt. 2.5.3.2). Eine zusätzlich Nahverkehrserschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Für den überwiegende Teil der künftigen Bewohner ist der Straßenbahnhaltepunkt ‚Südblick‘ in max. 600 m Entfernung erreichbar. Für die künftigen Bewohner der Baugebiete an der westlichen Peripherie des Plangebietes (ca. 60 WE / 15%) ist der Haltepunkt max. 675 m entfernt. Ergänzend zur Straßenbahn kann die Haltestelle Weidenweg der Stadtbuslinie 26 genutzt werden, die fußläufig in max. 600 m aus dem Plangebiet erreichbar ist.

#### 3.9.1.4 *Ruhender Verkehr*

Im Aufstellungsverfahren wurden die aufgrund der Planung entstehenden Erfordernisse für den ruhenden Verkehr geprüft. Der Bedarf für die Anforderungen des Besucher- und Dienstleistungsverkehrs wurde für die Regelsituation einer städtischen Randlage mit guter ÖPNV-Anbindung unter dem Ansatz von einem öffentlichen Parkstand je 10 Wohneinheiten bemessen. Danach sind insgesamt mind. 40 öffentliche Parkstände im Plangebiet unterzubringen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl öffentlicher Parkstände werden innerhalb der als Wohnstraßen bzw. Wohnwege ausgewiesenen Verkehrsflächen 40 öffentliche Parkstände standörtlich festgesetzt, so dass in jedem Wohnquartier die Mindestanzahl nach dem vg. Ansatz in angemessener fußläufiger Entfernung verfügbar ist.

In der Erschließungsstraße (Planstraße A) sind nach dem städtebaulichen Konzept keine Parkstände vorgesehen. Innerhalb der hier vorgesehenen einseitigen Baumreihe können jedoch ca. 10 weitere Parkstände untergebracht werden; die Pflanzstandorte sind in einem dafür ausreichenden Abstand ( $\geq 12$  m) festgesetzt. Über die Herstellung eines zusätzlichen Parkplatzangebotes in der Planstraße A kann im Rahmen der Erschließungsplanung entschieden werden.

Insgesamt werden im Plangebiet damit 40 +10 öffentliche Parkständen ausgewiesen, deren Lage mit der Festsetzung von Baumstandorte sowie von notwendigen Grundstückszufahrten abgestimmt ist.

Die Berücksichtigung ausreichender Flächen für den privaten Stellplatzbedarf ist Gegenstand bauordnungsrechtlicher Pflichten der künftigen Bauherren (§ 49 (1) LBauO M-V). Sie sind als Bestandteil der Bauantragsunterlagen jeweils nachzuweisen. Aus der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock ergibt sich als Richtzahl eine Nachweispflicht über 1 - 2 private Pkw-Stellplätze je Wohnung in Einfamilienhäusern. Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Baugebiete so bemessen, dass bei einem durchschnittlichen Bauprogramm die notwendige Stellplatzanzahl auf den einzelnen Baugrundstücken zwanglos untergebracht werden kann. Lkw-Stellplätze sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig (vgl. § 12 (2, 3) BauNVO).

In den für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Baugebiete wird von einer Unterbringung privater Stellplätze in Tiefgaragen ausgegangen. Dies wird mit der TF 1.3 ermöglicht, indem gem. § 19 (4) BauNVO für Tiefgaragen und ihre Zufahrten die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Für die mit einer Reihenhausbauung bzw. mit einer Atriumhausbauung (Hausgruppen) festgesetzten Baugebiete, auf denen jeweils mit einer räumlichen Konzentration des Stellplatzbedarfs zu rechnen ist, werden Bereiche für private Stellplätze (als Carports) festgesetzt. Diese Flächen dürfen nicht anderweitig genutzt werden und müssen für den festgesetzten Nutzungszweck zumindestens dauerhaft verfügbar sein. Bei der Errichtung von Carports an den geplanten Reihen- bzw. Atriumhausanlagen darf dabei abweichend von § 3 (1) GarVO M-V an die öffentliche Straße angebaut werden. Weiterhin werden für die vg. Carports von § 6 LBauO abweichende Abstandsflächenvorschriften in den B-Plan aufgenommen (TF 6.4).

### 3.9.2 Technische Infrastruktur

Die Herstellung der Anlagen zur Primärererschließung des Wohngebietes „Nobelstraße“ (Trinkwasser, Schmutz- und Regenwasser, Wärmeversorgung, Verkehrsanschluss) erfolgt in einem Gemeinschaftsprojekt durch die Erschließungsträger der Gemeinde Papendorf und der Hansestadt Rostock. Ein Übergabepunkt für den Anschluss der Versorgungsmedien und des Straßenverkehrs vom Gebiet des B-Plans Nr.13.W.189 wurde vereinbart.

#### 3.9.2.1 *Trinkwasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an das Netz des WWAV im Kreuzungsbereich Nobelstraße/Weidengrund gewährleistet. Für eine ausreichende Trinkwasser- und Löschwasserversorgung der beiden Plangebiete „Am Schwanensoll“ (Papendorf) und „Nobelstraße“ (Rostock) ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich.

Von dem für die Erschließung der Baugebiete „Am Schwanensoll“ und „Nobelstraße“ bereits konfektionierten Anschlusspunkt im Kreuzungsbereich Nobelstraße/Weidengrund wird eine

Versorgungsleitung über die Planstraße A im Plangebiet „Am Schwanensoll“ der Gemeinde Papendorf bis zum vereinbarten Übergabepunkt herangeführt. Ausgehend von diesem künftigen Anschlusspunkt ist ein Trinkwasserversorgungsnetz im Plangebiet neu aufzubauen. Die erforderliche Druckerhöhungsstation wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf errichtet. Die Gemeinde Papendorf hat in ihrem B-Plan Nr. 24 eine dafür bestimmte Versorgungsfläche festgesetzt.

### 3.9.2.2 Löschwasser/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Hansestadt Rostock. Die Löschwasser-Bereitstellung wird über Hydranten aus dem Trinkwassernetz vorgesehen, da andere, unabhängige LöWa-Entnahmestellen für die Feuerwehr im 300 m – Umkreis der festgesetzten Baugebiete nicht verfügbar sind. Aus der einschlägigen Richtlinie TRW 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln, 02/2008) ergibt sich nach der im Plan festgesetzten Art (WA) und nach dem Maß der Nutzung ( $Z \leq 2 - 7$ ,  $GFZ \leq 0,3 - 2,0$ ) eine erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h. Westlich des zweiten Grünzuges (ab WA 15) genügt aufgrund der Begrenzung auf max. 3 Vollgeschosse und geringerer Geschossflächenzahlen ( $GRZ \leq 0,7$ ) eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h. Diese Menge muß für die jeweiligen Baugebiete über mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Für die Hydranten werden in den einschlägigen DVGW Arbeitsblättern W 331 und W 400 allgemein Abstände von  $\leq 150$  m empfohlen; dies entspricht einem noch vertretbaren Abstand Hydrant/ Objekt von ca.  $\leq 75$  m. Die über die Trinkwasserversorgung mitzuführende Löschwassermenge und die Hydrantenstandorte sind auf der Ebene der Erschließungsplanung abzustimmen.

### 3.9.2.3 Abwasserableitung (SW, RW)

Ein Schmutzwasserentsorgungsnetz wird im Plangebiet als Freispiegel-Kanalsystem neu aufgebaut und an einen im Rahmen des o.a. Gemeinschaftsprojektes über das Plangebiet „Am Schwanensoll“ neu heranzuführenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Von dort wird es über eine Pumpstation in Richtung des vorhandenen Kanals in der Nobelstraße befördert. Eine dafür erforderliche Pumpstation wird auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf im Rahmen des Gemeinschaftsprojektes errichtet (s.o.). Die Gemeinde Papendorf hat in ihrem B-Plan Nr. 24 eine für die SW-Pumpstation bestimmte Fläche ausgewiesen.

Das von den Bau- und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in einer öffentlichen Regenwasserkanalisation gesammelt und im Freigefälle einem Retentionssystem in den für wasserwirtschaftliche Zwecke zu nutzenden Grünflächen zugeführt. Durch unterschiedliche Maßnahmen zur Rückhaltung des Wassers (Mulden, Rückhaltebecken, Retentionsdächer / TF 3.1 und grundstücksbezogene Rückhaltung / TF 3.2) sowie die Verdunstung (Mulden, Retentionsdächer) und Versickerung (Mulden/Rigolen) wird die Abflussspende aus dem Plangebiet auf 1 l/s\*ha begrenzt. Der Abfluss wird in die Vorflut des Biestower Grabens und des Roteburg-Grabens (Gräben 7/2/1, 7/2) abgeleitet.

Der geologische Untergrund im Plangebiet ist nach einer orientierenden Baugrunduntersuchung für eine effektive Versickerung von Niederschlagssammelwasser überwiegend kaum geeignet. Teilbereiche im Süden und Westen des Plangebietes kommen für eine Muldenversickerung oder eine Versickerung über Rigolen nach Durchteufen schwerdurchlässiger Deckschichten in Betracht (vgl. Pkt. 2.5.5). Im Rahmen eines Hydrologischen Fachbeitrags zum Niederschlagsabfluss und zur Modellierung des künftigen Wasserhaushalts<sup>2</sup> erfolgte eine zielgerichtete Überprüfung der Versickerungseignung. Auf den Flächen, die im B-Plan für wasserwirtschaftliche Zwecke (Regenwassermanagement) bereitgestellt werden, wurden gute Versickerungseigenschaften nachgewiesen, die eine Flächen- oder Muldenversickerung erlauben. Nur im Bereich des Spielplatzes stehen schwerdurchlässige bindige Mineralböden an, die für die Versickerung ungeeignet sind. Für eine Rigolenversickerung muss die undurchlässige Lehmschicht hier durchteuft oder ausgetauscht werden.

### 3.9.2.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG. Das im Plangebiet neu aufzubauende Strom-Versorgungsnetz ist an die vorhandenen Anlagen des Versorgungsunternehmens anzuschließen. Die Bereitstellung der benötigten Strommengen bedarf vsl. eines Ausbaus der bestehenden Infrastruktur unter Mitbetrachtung des benachbarten B-Plangebietes Nr. 24 der Gemeinde Papendorf. Soweit dafür eine Transformatorstation im B-Plangebiet Nr. 13.W.189 erforderlich ist, wird in Abstimmung mit der SWR Netzgesellschaft eine Fläche für die Elektroenergieversorgung, die öffentlich bleibt, in die Entwurfsfassung des B-Plans aufgenommen.

Der Aufbau eines Strom-Verteilnetzes ist auf der Ebene der Erschließungsplanung zwischen Erschließungsträger und Versorgungsunternehmen abzustimmen. Für die Verlegung der Versorgungskabel (0,4 kV und 20 kV) sind unverbaute Kabeltrassen (ca. 0,7 m) im öffentlichen Bauraum vorzuhalten. Notwendige Kabelverteilerschränke (ca. 0,5 x 1m) sollen vorzugsweise im Bankettbereich der öff. Straßen an den Grenzen zu den Baugrundstücken eingeordnet werden. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen der DIN VDE 0105, 0298 und 1998 einzuhalten. Die Standorte der geplanten Bäume und Büsche in den öffentlichen Grünflächen sind mit der SWR Netzgesellschaft unter Beachtung der Vorgaben des „Technischen Hinweises - Merkblatt - DVGW GW 125 (M) 02 / 2013 – Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ nachweislich abzustimmen.

Im Plangebiet sind keine bestehende Stromversorgungsanlagen bekannt. Unerwartet aufgefundene Anlagen der SWR Netzgesellschaft bzw. anderer Leitungsträger 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.

### 3.9.2.5 Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet der Hansestadt Rostock. Es wird zzt. nicht von Fernwärme-Versorgungsleitungen berührt. Die Stadtwerke Rostock AG hat als Trägerin des zentralen Rostocker Fernwärmenetzes und gemäß Fernwärmesatzung für die Wärmeversorgung im Stadtgebiet verantwortliches Unternehmen mitgeteilt, dass eine Erschließung des Wohngebietes mit Fernwärme nicht möglich ist.

Für die Plangebiete „Am Schwanensoll“ und „Nobelstraße“ wurde deshalb ein gemeinschaftliches Wärme-Konzept erarbeitet, das besonderes Augenmerk auf die Bereiche

- ökologische Erzeugung Wärme / Energie
- optimale Wärme / Energie - Verbrauchskosten

legt. Es basiert auf einer zentralen Wärmeerzeugung am Planungsstandort und einem Nahwärmenetz und der Versorgung. In dem Konzept wurden langjährige Erfahrungen beim Einsatz von Systemlösungen mit Für die Plangebiete „Am Schwanensoll“ und „Nobelstraße“ wurde dazu ein gemeinschaftliches Wärme-Konzept erarbeitet<sup>6</sup>, das besonderes Augenmerk auf die Bereiche

- ökologische Erzeugung Wärme / Energie
- optimale Wärme / Energie - Verbrauchskosten

legt. Es basiert auf einer zentralen Wärmeerzeugung am Planungsstandort und einem Nahwärmenetz für die Plangebiete „Am Schwanensoll“ und „Nobelstraße“. In dem Konzept wurden langjährige Erfahrungen beim Einsatz von Systemlösungen mit Erdgas-Blockheizkraftwerk, Luft/Wasser-Wärmepumpe und Solarenergienutzung kombiniert. Die Wärmebereitstellung basiert auf einem intelligenten Zusammenspiel von Einzellösungen, die in einer zentralen Wärmeversorgungsstation zusammengefasst werden. Für die Wärmezentrale ist ein Standort im B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Papendorf als Versorgungsfläche festgesetzt.

Zur Wärmebereitstellung wird über Wärmepumpen die Umweltwärme aus der Luft und der Sole genutzt. Ergänzend ist der Einsatz thermischer Solarsysteme und die Einspeisung der Wärmegevinne des Blockheizkraftwerks (BHKW, s.u.) vorgesehen. Ausschließlich als redundante Wärmeversorgungslösung werden Gas-Brennwertkessel vorgehalten, die an das Netz

---

<sup>6</sup> Planungsbüro Kortas, 03.2024

der Stadtwerke Rostock angeschlossen werden und auch bei Ausfall einer Komponente der Wärmebereitstellung eine normale Funktion der Wärmeversorgung gewährleisten.

Der Betriebsstrom für die Wärmepumpen wird dezentral mit gebäudebezogenen PV-Anlagen und in einem BHKW erzeugt. Zur Gewährleistung einer optimalen Nutzung solarer Energiegewinne werden gebäudebezogene PV-Anlagen – vorrangig in den Baugebieten WA 1 – 4, 21 und 22 sowie in Baugebieten des B-Plans Nr. 24 der Gemeinde Papendorf – direkt in das zentrale Wärmeversorgungskonzept eingebunden. Gebäudebezogene Anlagen für die Solarenergienutzung werden dazu in allen Baugebieten dieses B-Plans zugelassen – auch in Kombination mit Retentions- und Gründächern (s.a. TF 3.1).

Die Gasversorgung des BHKW erfolgt über das Netz der Stadtwerke Rostock.

Für die Wärmeverteilung ist der Aufbau eines gemeinschaftlichen Nahwärmenetzes in den beiden Plangebieten beabsichtigt, an die alle Wohnhäuser und sonstigen Verbraucher angeschlossen werden. Zur optimalen Wärmeversorgung ist in den Wohnungen / Wohnhäusern Fußbodenheizung vorzusehen. Die Warmwasser-Erzeugung erfolgt in den Wohnungen / Wohnhäusern über die Wohnungswasserstationen.

Alle Wärmeerzeuger und Hausanschluss-Stationen werden in ein einheitliches Energie- und Speichermanagement integriert. Damit wird sichergestellt, dass alle Komponenten auch nur die Leistung bringen, die dem tatsächlichen Bedarf entspricht und sich das wirtschaftliche Potenzial der Anlage voll ausschöpfen lässt.

Mit dem Wärme-Konzept wird gleichzeitig für alle Bauherren bzw. künftigen Wohnungen im Plangebiet die Erfüllung der Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sichergestellt, die im Gebäudebereich einen Heizungsbetrieb zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien vorschreiben.

#### *3.9.2.6 Erdgasversorgung*

Über den Netzanschluss der Wärmezentrale (im Plangebiet „Schwanensoll“ / Gem. Papendorf) hinaus ist eine Erdgasversorgung der Baugebiete / der Baugrundstücke des Plangebietes nicht beabsichtigt und nicht erforderlich (sh. Pkt. 3.9.2.5).

#### *3.9.2.7 Anlagen der Telekommunikation*

Im Zuge der Planverwirklichung ist das Telekommunikationsnetz neu aufzubauen. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordination mit Straßen- und Tiefbaumaßnahmen bittet die Dt. Telekom AG (DTAG), Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 4 Monate vorher anzuzeigen. In der weiteren Planung ist zu gewährleisten, dass die notwendigen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am zu planenden unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

#### *3.9.2.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft*

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Rostock (Abfallsatzung - AbfS). Entsprechend § 5 Abs. 2 (KrW-/AbfG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

Bei der Planung und Erschließung der Baugebiete ist zu gewährleisten, dass für alle Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt. Die Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets gewährleistet, dass Müllfahrzeuge entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Vorschriften ungehindert verkehren können.

Für die Erfassung von wiederverwertbaren Abfällen der Haushalte wird im Plangebiet ein Stellplätze für Recycling-Container an einem verkehrlich geeigneten, konfliktarmen Standort im Eingangsbereich des Gebietes, südlich der Planstraße A festgesetzt.

### 3.10 Nachrichtliche Übernahme von Rechtsvorschriften

An den nördlichen und nordwestlichen Rändern des Bebauungsplans sind bestehende Rechtsvorschriften über die Erhaltung gesetzlich geschützter Bäume und Baumreihen gem. §§ 19, 20 NatSchAG M-V zu beachten.

### 3.11 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

In den B-Plan wurden aus Gründen der Gestaltung des öffentlichen Raums und des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) sowie zur Regelung nachbarschaftlicher Nutzungsverhältnisse folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis des § 86 Abs. 3 LBauO M-V aufgenommen.

- Vorgeschriebene Dachneigung in den Baugebieten WA 8, 20: 20 - 50°; Ausnahme: Nebenanlagen, Garagen, Carports (Anpassung an die Bestandsbebauung am Silde-mower Weg)
- Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den Planstraße dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und nicht als Mauern bzw. Gabionen oder Feldstein-Trockenmauern ausgebildet werden. Einfriedungen sonstiger Grundstücksteile dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. In der Ausführung als Hecken ist eine von der Grundstücksgrenze zurückversetzter Anpflanzung sicherzustellen, um den öffentlichen Raum frei und insbesondere in Einmündungsbereichen für den Verkehr einsehbar zu erhalten.
- Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.
- Gestaltung der Vorgartenbereiche
- Von § 6 LBauO abweichende Abstandsvorschrift für Carports in den Baugebieten WA 11-14, 19.

Im Zusammenhang mit der Gestaltung von Grundstückseinfriedungen (Hecken, Zäunen usw.) wird auch auf die Rechtspflichten des § 35 (3, 4) des Straßen- und Wegegesetz M-V zur Freihaltung von Mindestsichtfeldern für die Anfahrsicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge / Personen an Einmündungen, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen hingewiesen. Sichtfelder von besonderer Bedeutung für die Verkehrssicherheit im Plangebiet sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Größe der Sichtdreiecke bemisst sich im Übrigen nach Pkt. 6.3.9.3 der RAST 06 in Abhängigkeit von der zulässigen Geschwindigkeit auf der (übergeordneten) Straße. Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen Grundstückseinfriedungen, die sichteinschränkend wirken, eine Höhe/Wuchshöhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Das Sichtfeld ist bis zu einer Höhe von 2,5 m freizuhalten. Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, Anpflanzungen und Einfriedungen in den Sichtfeldern zu entfernen oder im Bewuchs entsprechend niedrig zu halten. Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Straßenbaulastträgerin obliegt die Aufsicht über die einzuhaltenden Sichtdreiecke.

### 3.12 Kennzeichnungen

#### *Bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Die Leitungskorridore der beiden Trinkwasser-Hauptversorgungsleitungen und der Hochdruck-Gasleitung im Süden des Plangebietes, die zugunsten des WWAV und zugunsten der Stadtwerke Rostock AG durch Leitungsrechte gesichert sind, werden in der Planzeichnung gekennzeichnet (vgl. Pkt. 2.5.3.3).

## 4 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung		m <sup>2</sup>
1	WA 1 (GRZ 0,4)	868	
2	WA 2 (GRZ 0,4)	4994	
3	WA 3 (GRZ 0,4)	4322	
4	WA 4 (GRZ 0,4)	4708	
5	WA 5 (GRZ 0,4)	4866	
6	WA 6 (GRZ 0,4)	4279	
7	WA 7 (GRZ 0,4)	4433	
8	WA 8 (GRZ 0,3)	3167	
9	WA 9 (GRZ 0,35)	2322	
10	WA 10 (GRZ 0,35)	1478	
11	WA 11 (GRZ 0,4)	824	
12	WA 12 (GRZ 0,6)	2282	
13	WA 13 (GRZ 0,6)	1688	
14	WA 14 (GRZ 0,4)	2179	
15	WA 15 (GRZ 0,35)	2424	
16	WA 16 (GRZ 0,3)	1575	
17	WA 17a (GRZ 0,4)	2679	
18	WA 17b (GRZ 0,35)	2152	
19	WA 18 (GRZ 0,35)	5774	
20	WA 19 (GRZ 0,4)	3635	
21	WA 20 (GRZ 0,3)	3781	
22	WA 21 (GRZ 0,4)	4099	
23	WA 22 (GRZ 0,4)	2435	
24	WA 23 (GRZ 0,35)	1176	
<b>25</b>	<b>Baugebiete gesamt</b>		<b>72140</b>
26	Planstraße A	5267	
27	Planstraße B	3227	
28	Planstraße C	1891	
29	Planstraße D	2512	
30	Planstraße E	2045	
31	Fußgängerachse, Platz	1174	
32	Fußgängerverbindungswege	477	
33	Fuß-/Radweg (Süd)	1544	
34	Fuß-/Radweg (Ost)	826	
35	Fuß-/Radweg, Platz (West)	564	
<b>36</b>	<b>Verkehrsflächen gesamt</b>		<b>19527</b>
37	Recyclingbehälterplatz (öffentlich)	30	
<b>38</b>	<b>Flächen für die Abfallentsorgung</b>		<b>30</b>
39	Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung (öffentlich)	25766	
40	Verbindungsgrün / Retentionsraum Regenwasser (öffentlich)	19136	
41	Verbindungsgrün (öffentlich)	1822	
42	Naturnahe Grünfläche (öffentlich)	1936	
43	Bolzplatz (öffentlich)	1628	
44	Spielplatz (öffentlich)	610	
<b>45</b>	<b>Grünflächen öffentlich</b>		<b>50898</b>
46	Hausgartenflächen (privat)	5744	
<b>47</b>	<b>Grünflächen privat</b>		<b>5744</b>
	<b>GESAMT</b>		<b>148339</b>