

Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs Bebauungsplan Nr. 09.SO.191-2TB für das Gebiet „Studieren und Wohnen beim Pulverturm - 2. Teilbereich“

(einschließlich Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Untersuchungen) gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der am 30. März 2022 von der Bürgerschaft der Hansestadt- und Universitätsstadt Rostock gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 09.SO.191 „Studieren und Wohnen beim Pulverturm – 2. Teilbereich“, dessen Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Untersuchungen liegen

vom 18.07.2022 bis zum 19.08.2022

im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 1. Obergeschoss, Raum 218 während der folgenden Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag, Mittwoch, Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Freitag	9.00 - 13.00 Uhr

Die Unterlagen sind auch auf der Internetseite der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (rat-haus.rostock.de/) in der Rubrik Bebauungsplanauslegungen unter dem Link: rostock.bauleitplanung-online.de sowie auf dem Planungs- und Landesportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter – <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> – einsehbar.

Ein barrierefreier Zugang zum Raum der Auslegung ist über den Aufzug, dessen ebenerdiger Zugang sich im Geldautomatenbereich der Postbank befindet, während der o. g. Zeiten gewährleistet.

Das Plangebiet wird begrenzt

im Nordwesten: durch die Albert-Einstein-Straße,
im Nordosten: durch die Bebauung entlang der Joachim-Jungius-Straße,
im Südosten: durch die Max-Planck-Straße sowie die nördliche und westl. Grenze der Kleingartenanlage „An’n schewen Barg e.V.“,
im Südwesten: durch die Straße Südring (L 132),

(siehe Übersichtsplan).

Während der Auslegungsfrist können Hinweise und Anregungen schriftlich an das **Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18050 Rostock** oder per E-Mail an stadtplanung@rostock.de sowie über den Link: rostock.bauleitplanung-online.de abgegeben werden. Das Vorbringen einer Stellungnahme zur Niederschrift ist nur fernmündlich oder nach vorheriger Terminvereinbarung (telefonisch unter 0381/381 61 00) oder per E-Mail an stadtplanung@rostock.de möglich.

Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 09.SO.191 „Studieren und Wohnen beim Pulverturm – 2. Teilbereich“ unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 2 und § 4a Abs. 6 BauGB).

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

A) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB als Teil der Planbegründung:

- Darstellung der für den Bebauungsplan maßgeblichen Ziele des Natur- und Umweltschutzes
- Darlegung der Ergebnisse der Umweltprüfung in Form einer schutzgutbezogenen Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation und der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt mit Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Umweltauswirkungen auf die nachfolgenden Schutzgüter:

Angaben zum Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Beurteilung der Auswirkungen der verschiedenen Lärmarten auf die Umwelt der näheren Umgebung
- Beurteilung der Auswirkungen der Licht-Emissionen auf die Umwelt der näheren Umgebung

Angaben zum Schutzgut Pflanzen / Tiere /biologische Vielfalt

- Beurteilung der Auswirkungen auf Biotope, Biotopverbund, Arten (Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Reptilien, Igel und Maulwürfe);
- Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Angaben zum Schutzgut Fläche / Boden

- Darlegung von Umfang und Intensität der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung,
- Beschreibung der vorhandenen Böden und planbedingter Bodenbelastungen
- Minderungswirkung durch grünordnerische Maßnahmen

Angaben zum Schutzgut Wasser

- Auswirkungen der Planung auf Grundwasser und Oberflächenwasserabfluss
- Minderungswirkung durch grünordnerische Maßnahmen

Angaben zum Schutzgut Luft

- Auswirkung der Planung auf die Luftqualität, u. a. aufgrund der erwarteten Zunahme des Verkehrsaufkommens

Angaben zum Schutzgut Klima/ Klimaschutz/ Klimawandelanpassung

- Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima
- Beschreibung der Maßnahmen zur Klimawandelanpassung

Angaben zum Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

- Bestandsbeschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild

Angaben zum Schutzgut Schutzgebiete

- keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete betroffen

Angaben zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- nicht relevant

Angaben zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

- sind von untergeordneter Bedeutung

Angaben zu Eingriffen in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Ausgleich/ Eingriffsregelung nach BNatSchG)

- Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)-Neufassung 2018 im Grünordnungsplan
- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt, zusätzliche Abbuchung vom städtischen Öko-Konto erforderlich
- verursachte Eingriffe können somit vollständig ausgeglichen werden

Angaben zu Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

- Überwachungsmaßnahmen sind erforderlich und werden unter Nennung der verantwortlichen Stelle beschrieben

B) Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

- 1. Amt für Umweltschutz**, Stellungnahme vom 04.07.2018 zum Vorentwurf
 - Hinweis der Abteilung Abfallwirtschaft zum Erfordernis zur räumlichen Einordnung eines Altglascontainers
 - Hinweise der Abteilung Immissionsschutz und Umweltplanung zur Erarbeitung des Schallgutachtens, zu den öffentlichen Grünflächen, zur Fernwärme und zum Umweltbericht
 - Hinweise der Abteilung Wasser und Boden zur Optimierung der Retention von Niederschlagswasser im Gebiet
- 2. Amt für Umwelt- und Klimaschutz**, „Auswertung der schalltechnischen Untersuchung“ vom 06.12.2021
 - Ergebnisse und Konflikte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht
 - Empfehlungen für die Planungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht
- 3. EURAWASSER Nord GmbH**, Stellungnahme vom 21.06.2018 zum Vorentwurf
 - Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser
- 4. Warnow-Wasser- und Abwasserverband WWAV**, Stellungnahme vom 26.06.2018 zum Vorentwurf
 - Hinweise zur Trinkwasserversorgung, zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser, zum Löschwasser und zu Grünflächen
- 5. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg**, Stellungnahme vom 14.06.2018 zum Vorentwurf
 - Hinweise zum Wasserhaushaltsgesetz und zum Umgang mit Bodenmaterial
- 6. NABU Mittleres Mecklenburg**, Stellungnahme vom 20.06.2019 i.R.d. Verbandsbeteiligung zum GOP
 - Hinweis zur Aufnahme von geschützten Bäumen in die Kompensationsberechnung
 - Hinweis zur Erfassung und Ausgleich von Bäumen in Kleingärten und Obstbäumen
 - Hinweis zur Erfassung von Bäumen in Gehölzgruppen
 - Hinweis zur Anzahl der Ersatzpflanzungen
 - Hinweis zur Biotoptypenzuordnung von Kleingartenanlagen
 - Hinweis zur Kartierung geschützter Arten
 - Hinweis zu Auswirkungen auf geschützte Arten und zu Ausgleichsmaßnahmen
 - Hinweis zur Luftqualität

- Hinweis zur Planung von „Regen-Retentionsraum“
- Hinweis zur Klimafolgenabschätzung
- Hinweis zum Bedarf an Baugebieten

- 7. Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg Vorpommern**, Stellungnahme vom 20.07.2018 und eine weitere gleichen Datums, eingegangen am 24.06.2019, beide zum Vorentwurf
- Hinweise zur Löschwasserversorgung, zur Regenwasserableitung und zur Bauweise im Hinblick auf Schall-Immissionen
 - Hinweis auf Emissionen von universitären Institutsgebäuden u.a. durch Lüftungsanlagen
 - Forderung nach Aufgabe der Flächenbegrenzung für schallemittierende raumluftechnische Anlagen
 - Forderung nach Erweiterung des Geltungsbereichs um die Fläche der Kleingartenanlage „An'n schewen Barg e.V.“
- 8. Amt Bergamt Stralsund, Stellungnahme vom 14.06.2018 zum Vorentwurf**
- Mitteilung, dass keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz sowie Energiewirtschaftsgesetz berührt sind

C) Umweltbezogene Untersuchungen

Fachbeitrag für den Wasserhaushalt, (biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH, Stand 27.06.2018,

1. Nachtrag, Stand 30.08.2019)

- Oberflächenanalyse, hydrologische und hydraulische Gefährdungsanalyse
- Wasserhaushaltsberechnung nach DWA-A 102
- Zusammenfassung und Empfehlungen

Geotechnischer Bericht, (Baugrund Stralsund Ing. GmbH, Stand 19.06.2019)

- Baugrundverhältnisse, d.h. geologische Situation, Baugrundsichtung und –eigenschaften, Wasserverhältnisse
- Versickerungsfähigkeit des Baugrundes

Grünordnungsplan, (Lämmel Landschaftsarchitektur, Stand 19.05.2022)

- Darlegung und Beschreibung der natürlichen Bedingungen unter den Einzelaspekten Naturraum/ Relief, Geologie/ Böden, Grundwasser/ Oberflächenwasser, Klima, Luftqualität, heutige potenzielle natürliche Vegetation, Vegetation, Geschützte Biotope/ Alleen/ Baumreihen, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild/ Erholung
- Darlegung und Beschreibung der Vorhabenbestandteile und Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft bezüglich der Einzelaspekte Boden/ Relief, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Luftqualität, Biotope, insbesondere gesetzlich geschützte Biotope/ Alleen/ Baumreihen, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild/ Erholung sowie Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung der Eingriffe
- Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch Biotopbeeinträchtigung und Versiegelungen und Feststellung des entstehenden Kompensationsbedarfs
- Feststellung des Kompensationsumfangs sowie vorgesehener Ersatzmaßnahmen und Nachweis einer ausgeglichenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz
- Darlegung und Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen
- Vorschläge für Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf Biotopschutz, Artenschutz sowie Pflanzgebote

Artenschutzfachbeitrag (Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Stand 07.09.2021), Themenbereiche Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt

- Erfassung der im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten und Bestandsbewertung der kartierten Arten, die nach der Roten Liste M-V als gefährdet bzw. stark gefährdet eingestuft sind oder deren Vorkommen in M-V raumbedeutsam für die Erhaltung der Art in Deutschland sind (weitgehender Ausschluss von Arten mit Gefährdungsstatus, erfasste Brutreviere außerhalb des Plangeltungsbereichs)
- Kartierung der Amphibien im Plangebiet und in dessen Umgebung anhand der Erfassungsergebnisse und Bewertung der Lebensraumeignung sowie Beurteilung vorhandener Kleingewässer hinsichtlich ihrer Reproduktionseignung, Nachweis von 1 Amphibienart, vorwiegend in Randbereichen des Untersuchungsraums, keine Beeinträchtigung durch Planung, auf Grund der bereits vorhandenen Nutzung
- Kartierung von Reptilienarten; Festsetzung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF), z.B. Bauzeitenregelung, temporäre Amphibienleiteinrichtung und Umsiedlung
- Kartierung von Fledermäusen mit Erfassung von potentiellen Habitaten und Jagdrevieren von Fledermäusen, Prüfung der Eignung als Nahrungsraum
- Konfliktanalyse, inwieweit bei Umsetzung des Vorhabens bezüglich der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
- Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen (FCS) zur Sicherung des Erhaltungszustandes sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF, z.B. Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung) zur Sicherung der Rechtskonformität der Planung in Bezug auf die Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG

Schalltechnische Untersuchungen (Kohlen&Wendlandt, Stand 12.06.2018, UmweltPlan GmbH Stralsund, Stand 26.07.2019, Aktualisierung zum Teilbereich 2 Stand August 2020)

- Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmwirkungen auf das Plangebiet
- Ermittlung und Bewertung anderer Geräuschemissionen, welche auf die sensiblen Nutzungen im Plangebiet einwirken
- Ermittlung und Bewertung von planinduzierten Geräuschen auf die Umgebung
- Empfehlung von Maßnahmen und Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan

Die für die Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt, Am Neuen Markt 3, 18050 Rostock eingesehen werden.

Ralph Müller

Leiter des Amtes für Stadtentwicklung,
Stadtplanung und Wirtschaft

Rostock, den .06.2022



Kartengrundlage © Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY4.0)

Übersichtsplan zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 09.SO.191-2TB
"Studieren und Wohnen beim Pulverturm - 2. Teilbereich"