

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHMALIGE
MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2

ÜBERSICHT
über die Behandlung eingegangener Stellungnahmen
der frühzeitigen Behördenbeteiligung

1. BEHANDLUNG EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDENBETEILIGUNG
ZUM VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB

A Eingegangene Stellungnahmen im Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung

- Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden berücksichtigt:
 - 1&1 Versatel Deutschland GmbH (1)
 - 50Hertz Transmission GmbH (2)
 - Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern (3)
 - Amt für Finanzen und Planung - Jugend und Soziales, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (4)
 - Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Bereich Denkmalpflege, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (5)
 - Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock (6)
 - Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (8)
 - Amt für Umwelt- und Klimaschutz, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (9)
 - Bauamt Abt. Bauordnung (OE 60.1), Hanse- und Universitätsstadt Rostock (10)
 - Bauamt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen (OE 60.2), Hanse- und Universitätsstadt Rostock (57)
 - Amt für Brandschutz/Rettungsdienst und Katastrophenschutz, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (12)
 - Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt (14)
 - Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (15)
 - Eisenbahn-Bundesamt (18)
 - Handelsverband Nord e.V. (23)
 - Hauptzollamt Stralsund (25)
 - Industrie- und Handelskammer zu Rostock (26)
 - Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (27)
 - Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern (30)
 - Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (31)
 - Nordwasser GmbH (36)
 - Rebus Regionalbus Rostock GmbH (39)
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (45)
 - Stadtamt, Abt. Ordnungs- und Veraltungsangelegenheiten - Jagdwesen, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (46)
 - Stadtentsorgung Rostock GmbH (47)

- Stadtwerke Rostock AG zentraler Auskunft- und Netzdokumentationsdienst (49)
- Straßenbauamt Stralsund (50)
- Tiefbauamt Rostock, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (52)
- Vodafone Deutschland GmbH (54)
- Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ (56)

B Ausgebliebene Stellungnahmen im Verfahren der Behördenbeteiligung

- Während des gesamten Verfahrens blieben Stellungnahmen folgender Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange aus:

- Amt für Schule und Sport, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (43)
- Bergamt Stralsund (11)
- BUND MV e.V. (13)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (16)
- E.ON edis AG (17)
- Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis Mecklenburg (19)
- Gemeinde Dummerstorf (20)
- Gesundheitsamt Rostock (21)
- GLOBAL CONNECT GmbH (22)
- Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (24)
- Katholische Christusgemeinde (28)
- Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern (29)
- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz MV (32)
- Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Forstamt Billenhagen (33)
- Landesjagdverband Mecklenburg-Vorpommern (34)
- Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband Mecklenburg-Vorpommern (35)
- Stadtamt, Ortsamt Mitte, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (37)
- Polizeiinspektion Rostock (38)
- Rostock Business, Gesellschaft für Wirtschafts- und Technologieförderung Rostock mbH (40)
- Rostock Port GmbH (41)
- Rostocker Straßenbahn AG (42)
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (44)
- Stadtforstamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (48)
- Telefónica Germany O2 GmbH & Co. OHG (51)
- Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock (53)
- Warnow-Wasser- und Abwasserverband (55)

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	1&1 Versatel Deutschland GmbH	Schreiben vom 16.09.2025	Nr. 1	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Betreff: Rostock, Neubrandenburger Str., 8. Änderung des FNP u. BP Nr. 15.W.188-2TB, Leitungsauskunft Leitungsauskunft Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Mitteilung über Ihre geplante Baumaßnahme zum o. g. Bauvorhaben. Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planauszug. Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und –anlagen ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind. Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabelanlagen anderer 1&1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&1 Versatel Deutschland GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden. Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter 030-8188-1205 zur Verfügung. Achtung! Die 1&1-Versatel plant die Umstellung der Beauskunftung von Mailanfragen auf die Nutzung des kostenfreien Online-Portals. Bitte stellen Sie bereits jetzt ihre Arbeitsweise um und nutzen Sie das Portal. Sie erreichen es über diese URL: https://vt-leitungsauskunft.1und1.net/Datashop Ihre Mailadresse ist der Benutzernamen und über „Passwort“ vergessen, können sie sich ein neues Passwort vergeben. Ihre Daten sind dort bereits hinterlegt, da wir die eigentliche Beauskunftung bereits über unser Portal durchführen. Ihre Leitungsauskunft 1&1 Versatel Deutschland GmbH		Alle ggf. vorhandenen Leitung werden im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	50Hertz Transmission GmbH	Schreiben vom 01.09.2025	Nr. 2	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ Teilbereich 2 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB Sehr geehrter Herr Fischer, Ihre Anfrage haben wir dankend erhalten. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. <u>Hinweis zur Digitalisierung</u> Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei). Freundliche Grüße 50Hertz Transmission GmbH		Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der 50Hertz GmbH.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen MV	Schreiben vom 01.09.2025	Nr. 3	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan Bebauungsplan Rostock, Hanse- und Universitätsstadt Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße, Teilbereich 2 Nr. 15.W.188-2TB und 8. Änderung des F Plan Ihr Zeichen: 1.9.2025 Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag		Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V. Eine Stellungnahme der zuständigen Kataster- und Vermessungsbehörde liegt vor (s. Stellungnahme Nr. 27)		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Finanzen und Planung - Jugend und Soziales	Schreiben vom 06.10.2025	Nr. 4	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Stellungnahme zum Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei“, Ihre Mail mit Bitte um Stellungnahme vom 29.08.2025 Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erhielt ich von Ihnen o.g. Bebauungsplan mit der Bitte um Prüfung und Stellungnahme. Ich hege <u>keine Einwände</u> gegen die Umsetzung dieses Vorhabens. Im Rahmen der Bauleitplanung/ Bebauungsplanung prüfte ich auf Grundlage des Raumordnungsgesetzes (ROG) sowie des Baugesetzbuches (BauGB) jugendhilfe- und sozialplanerische Auswirkungen aus Perspektive meines Fachamtes. Meine Prüfung bezog insbesondere folgende Gesichtspunkte mit ein: - Entwicklung der Sozialstruktur des Stadtbereiches (und deren Einzugsbereiche) - Wertung der sozialen Infrastruktur (insbesondere in Bezug auf das in Sozial- und Jugendhilfe) - Abgleich von sozialen und wirtschaftlichen Belangen.		Unter den Gesichtspunkten der Entwicklung der Sozialstruktur des Stadtbereichs, der sozialen Infrastruktur sowie sozialen und wirtschaftlichen Belangen bestehen keine Einwände gegen die Planung.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Bereich Denkmalpflege	Schreiben vom 24.09.2025	Nr. 5	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Betreff: Antw: Wtrlt: Einladung zur Beteiligung: 8. Änderung desFlächennutzungsplans Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit teilen wir Ihnen mit, dass -die 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen und Einzelhandel an der Neubrandenburger Straße südlich Haltepunkt Kassebohm“ keine bodendenkmalpflegerischen Auswirkungen hat. - der Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ Teilbereich 2 keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag		Durch die Planung werden keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	Schreiben vom 29.09.2025	Nr. 6	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Frühzeitige Beteiligung zu den Vorentwürfen für die 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen und Einzelhandel an der Neubrandenburger Straße südlich Haltepunkt Kassebohm“ und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.W.188-2TB der „Ehemalige Molke- rei, Neubrandenburger Straße“, Teilbereich 2 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 1. Inhalt der Planung: Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich östlich der Neubrandenburger Straße soll eine Neuordnung der großen Brachflächen südlich der Bahnlinie sowie die Umwidmung von Gewerbegebiets- in Wohnbauflächen erfolgen. Die Wohnbauflächen sollen der Deckung des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfes nach Wohnraum dienen. Insgesamt ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 380 Wohneinheiten als Mietwohnungen vorgesehen. Gleichzeitig erfolgt die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes am südöstlichen Ortsteingang von Rostock. Dem Planungsziel entsprechend erfolgt überwiegend eine Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die teilweise Darstellung eines Mischgebiets lässt die Möglichkeit der Unterbringung von Wohnen und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören zu. Mit der Darstellung eines Sondergebiets „Einzelhandel“ soll zur besseren Versorgung des gesamten Wohngebietes Kassebohm beigetragen werden. Es werden die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter mit Ergänzung durch eine Bäckerei, ein Fleischereigeschäft, Dienstleistungseinrichtungen und ggf. Arztpraxen, eine Apotheke o. ä. geschaffen. Die erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend in Quartiersparkhäusern untergebracht werden. Der Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 02.12.2009 soll im Bereich der Neubrandenburger Straße im Ortsteil Brinckmansdorf geändert werden. Westlich der Neubrandenburger Straße sollte laut Beschluss der Bürgerschaft aus dem Jahr 2012		Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	Schreiben vom 29.09.2025	Nr. 6	Seite 2
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
eine etwa 7,5 ha Grünfläche zur Wohnbaufläche geändert werden. Das negative Ergebnis einer Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung führte zur Unzulässigkeit der Entwicklung eines Wohngebietes. Daraus folgend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12.WA.186 „Wohngebiet Warnowniederung“ im Jahr 2021 wieder aufgehoben. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche GFL.12.17 dargestellt. Die Darstellung soll aufgrund der Unverträglichkeit mit den Zielen des nahe gelegenen Natura 2000-Gebiets beibehalten werden. Im Bereich östlich der Neubrandenburger Straße und südlich der Bahnlinie wird die bisherige Darstellung der gewerblichen Baufläche GE 12.4 zugunsten einer Ausweisung von Wohnbauflächen (W 12.10), gemischten Bauflächen (M 12.1) und einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ aufgegeben. Die 8. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.W.188-2TB der „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“, Teilbereich 2. 2. Vorliegende Unterlagen: - Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ mit der dazugehörigen Begründung (Stand: August 2025) - Vorentwurf zum Umweltbericht und zum GOP - Sanierungsuntersuchung und Sanierungsplan - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen und Einzelhandel an der Neubrandenburger Straße südlich Haltepunkt Kassebohm“ mit der dazugehörigen Begründung (Stand: August 2025) - Anschreiben zur frühzeitigen Beteiligung vom 01.09.2025 3. Erfordernisse der Raumordnung: Für die angezeigte Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011 sowie die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock von November 2020 zu berücksichtigen. Als Ziele der Raumordnung gemäß LEP M-V sind vor allen Dingen Z 4.1(5) – Vorrang der Innenentwicklung Z 4.2(1) – Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf Zentrale Orte Z 4.3.2(1) – Konzentrationsgebot für Einzelhandelsgroßprojekte auf die Zentralen Orte Z 4.3.2 (5) - Entwicklung der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten und zu beachten. Das RREP MMR präzisiert die Erfordernisse der Raumordnung mit folgenden Zielen: Z 3.2.1 - Rostock als Oberzentrum Z 4.1(3) - Innen- vor Außenentwicklung.		Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB
„EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock

Schreiben vom 29.09.2025

Nr. 6

Seite 3

STELLUNGNAHME

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf

4. Beurteilung:

Nach Abwägung aller raumordnerischen Belange sind die mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans und mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verfolgten Planungsziele mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Für die Flächen westlich der Neubrandenburger Straße ist mit dem negativen Ergebnis der Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung die Entwicklung eines Wohngebiets unzulässig. Damit entfällt das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche. Der Verbleib der Grünfläche entspricht dem Ziel 5.1(1) des RREP MMR - Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen. Mit der Entwicklung einer Grünfläche kann auch den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes stärker Rechnung getragen werden.

Für die auf den Flächen östlich der Neubrandenburger Straße verfolgten Planungsziele zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der Neuordnung großer Brachflächen sowie zur Umwidmung von Gewerbegebiets- in Wohnbauflächen kann ebenfalls eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden.

In der Hanse- und Universitätsstadt Rostock besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen, die ohne entsprechende Neuausweisung nicht zu befriedigen ist.

Der Rückgriff auf im Siedlungsbestand vorhandene Flächen bei gleichzeitiger Beseitigung städtebaulicher Missstände (hier Gewerbebrache) entspricht dem Ziel der Raumordnung „Innen- vor Außenentwicklung“ (Z 4.1(3) RREP MMR). Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Nachverdichtung bebauter Gebiete wird Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen gegeben.

Auch dem Ziel der Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise (Z 4.2(1) LEP M-V) wird mit der Planung auf den Flächen östlich der Neubrandenburger Straße entsprochen. Gleichzeitig besteht Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock. Diesen zufolge ist die Wohnflächenentwicklung vorrangig in der Kernstadt zu sichern.

Die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes dient hier der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in den benachbarten Wohngebieten. Der Standort entspricht dem Konzentrations- (LEP-Festlegung 4.3.2 (1) (Z)) und perspektivisch auch dem Integrationsgebot (LEP-Festlegung 4.3.2 (3) (Z)). Gemäß LEP-Festlegung 4.3.2 (5) (Z) sind die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Das Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Rostock weist an dieser Stelle einen Entwicklungsstandort für einen Lebensmittelmarkt aus. Dieser soll der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Stadtbereich in dem zum Teil unterversorgten Ortsteil Kassebohm dienen.

Der Standort liegt mit Verwirklichung des B-Planes in integrierter Lage und entspricht dem perspektivischen Nahversorgungsstandort Neubrandenburger Straße. Er erfüllt damit das Integrationsgebot (LEP-Programmsatz Z 4.3.2 (3)). Darüber hinaus muss

Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Siedlungsflächenentwicklung aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung entspricht,

Der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes wird vom Grundsatz her zugestimmt.

S.U.

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	Schreiben vom 29.09.2025	Nr. 6	Seite 4
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
ein Einzelhandelsgroßprojekt in Größe, Art und Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und den Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot LEP-Programmsatz Z 4.3.2 (2)). Mit einer Verträglichkeitsanalyse ist nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche bestehen. Entsprechend seiner Ausrichtung als Nahversorgungsstandort, sind die zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% zu begrenzen. Ggf. ist durch die Stadt zu prüfen, in wie weit der bestehende Nahversorgungsstandort an der Neubrandenburger Straße (LIDL + DM + Getränkeland) mit dem geplanten Nahversorgungsstandort zu einem Nahversorgungszentrum zusammengefasst werden kann. Im Sinne des flächensparenden Bauens ist eine mehrgeschossige Errichtung des Einzelhandelsgebäudes zu prüfen. Dies würde sich auch besser in die geplante Bebauung einfügen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus raumordnerischer Sicht keine Hinweise gegeben. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen und Einzelhandel an der Neubrandenburger Straße südlich Haltepunkt Kassebohm“ ist im Amt für Raumordnung und Landesplanung unter der ROK-Nr. 2_037/02 erfasst. Der Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_040/25 erfasst. Mit freundlichen Grüßen		Um die städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung eines REWE-Marktes im Plangebiet abzuschätzen, wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet (BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg; April 2026). Städtebaulich negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung im Untersuchungsgebiet können laut Gutachten aus den folgenden Gründen ausgeschlossen werden: Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Vorhaben einen Lebensmittelmarkt in einer nachhaltig marktüblichen Größenordnung darstellt. Derzeit existieren im Rostocker Ortsteil Kassebohm keine nahversorgungsrelevanten Angebote. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnquartiere im Bereich "Alte Molkerei" kann daher von einer unzureichenden wohnortnahen Grundversorgung im gesprochen werden. Die Versorgungsfunktion des REWE-Lebensmittelmarktes wird sich im Wesentlichen auf die Siedlungsstrukturen der Ortsteile Kassebohm und Weißes Kreuz sowie die Siedlungsstrukturen nördlich der Tessiner Straße (Stadtteil Brinckmansdorf) fokussieren. Somit stellt das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Optimierung des örtlichen (Nah-)Versorgungsnetzes dar. In Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (City-Kernbereich, Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel) werden mit max. 2,5 bis 6,7 % der Bestandsumsätze Werte von deutlich unter 10 % des aktuellen Umsatzes und damit unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst. Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsraum werden angesichts der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte nicht existenziell eingeschränkt. Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen durch die Realisierung des REWE-Marktes sind zwar deutliche Umsatzumverteilungseffekte für die Anbieter in räumlicher Nähe zum Projektstandort (Lidl, dm, Norma- Projekt) zu erwarten, diese befinden sich jedoch in keiner städtebaulich integrierten Lage und übernehmen daher keine signifikante Funktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung. Sollte es dennoch zu einer Betriebsaufgabe des Lidl Lebensmitteldiscounter kommen, was angesichts der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte aus gutachterlicher Sicht sehr unwahrscheinlich ist, könnte der neue REWE-Markt als städte-baulich integrierter Standort zukünftig die Angebotslücke schließen.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock	Schreiben vom 29.09.2025	Nr. 6	Seite 4
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
		Insgesamt betrachtet wird der projektierte REWE-Markt das Gros seiner Umsatzleistung aus Kaufkraftrückholungseffekten der Wohnbevölkerung im Ortsteil Kassebohm generieren, die bislang „gezwungen“ waren ihre wohnortnahe Grundversorgung an Standorten außerhalb des Ortsteiles abzudecken. Dabei kommt in erster Linie auch der verkehrsorientierte Standort des Globus SB-Warenhauses in der Gemeinde Roggentin zum Tragen, der bislang de facto große Teile der periodischen Bedarfsdeckung für den Ortsteil übernommen hat. Inwieweit die angesprochenen Einzelstandorte zu einem Nahversorgungszentrum zusammengefasst werden können, wird im Rahmen einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt geprüft. Die mehrgeschossige Ausprägung des Einzelhandelsstandortes wurde geprüft. Aufgrund der Lärmsituation, die durch die Bahntrasse und die Neubrandenburger Straße geprägt ist, ist die Errichtung von Wohnungen über dem Verbrauchermarkt hier nahezu ausgeschlossen. Für weitere geeignete Nutzungen, wie z.B. Büroflächen, besteht absehbar kein Bedarf. Insofern bleibt für das sonstige Sondergebiet SO 2 die eingeschossige Bauweise bestehen, die eine zweckmäßige und zeitnahe Umsetzung des Vorhabens ermöglicht.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 26.09.2025	Nr. 8	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
1) Bebauungsplan 1.1 Begründung <u>Allgemein:</u> Der Umweltbericht sollte in die Begründung zum Bebauungsplan integriert werden (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB) <u>zu Kapitel 3.2 „Sonstige Nutzungsarten von Flächen, grünordnerische Festsetzungen“ (S. 17 ff.)</u> Bei der Begründung zur Anlage von öffentlichen Grünfläche GM 2 „Quartiersgrün“ sollte auch die Erholungsfunktion der Grünfläche erwähnt werden. Die HRO erstellt derzeit ein Leitlinienpapier für die Bauleitplanung „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtplanung“, in der u.a. die Schaffung von wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen (unter Heranziehung von Orientierungs- und Kennwerten) eine wichtige Zielstellung im Handlungsfeld „Grünversorgung und Biodiversität“ darstellt. Hier wird der Zielwert von 6 m² wohnungsnaher (ca. 300 m Luftlinie) öffentlicher Grünfläche pro Person angegeben. Der festgesetzte öffentliche Grünzug mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ könnte als wohnungsnahes Grün eingestuft werden und entsprechende Funktionen erfüllen. Im Unterkapitel „Artenschutzrechtliche Festsetzungen“ sind die u.s. Hinweis zum AFB zu beachten und Inhalte ggf. zu ergänzen. 1.2 Planzeichnung und Textliche Festsetzungen <u>Planzeichnung samt Textlichen Festsetzungen und Hinweisen</u> TF 8.6.1 Die letzten 3 Sätze zu den Fertigstellungs- und Entwicklungszeiten der Baumpflanzungen sind zu streichen. Sie stehen z.T. im Widerspruch zu H.4 „Pflegemaßnahmen“. Gleiches gilt für den 1. Abs. des Kapitels 4.4.5 im Erläuterungsbericht des GOPs. TF 9.1.1 In der TF ist – Bachstelze: 2x Halbhöhlenkästen (an Bäume anzubringen) zu ergänzen. Hinweis H 1.8 AFB-VZ2: Beim Umsiedeln Zauneidechsen ist der letzte Satz zu streichen. Hinweis H 2.2: Die Waldkompensation ist analog zum Hinweis Ökokonto H 2.1 zu konkretisieren. 1.3 Umweltbericht als Teil der Begründung Auf Seite 13 ist 1 x Bachstelze zu ergänzen. Auf Seite 16 bei Erhalt eines Gehölzstreifens ist die Begründung „bedeutendes Jagdhabitat bzw. bedeutende Leitstruktur für Fledermäuse“ zu ergänzen.		Die beiden Dokumente werden zusammengeführt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die Hinweise wurden beachtet und in die Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet. Die Textfestsetzung wurde gestrichen. Es wurde ein Hinweis mit Pflege- und Entwicklungszeiten aufgenommen. Gemäß AFB sind die Halbhöhlenkästen bzw. Nischenbrüterkästen an Gebäuden anzubringen. Das wurde entsprechend ergänzt. Der Hinweis zur Umsiedlung der Zauneidechse wurde beachtet. Der konkrete Waldkompensationspool wird angegeben. Die Hinweise zum Umweltbericht werden beachtet.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 26.09.2025	Nr. 8	Seite 2
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
2) Grünordnungsplan 2.2 Erläuterungsbericht <u>Allgemein:</u> An einigen Stellen im Erläuterungstext (u.a. S. 3, 8, S. 36, 44, 56, Anlage 3 S. 1) steht fälschlicherweise der Begriff Grünordnerischer Fachbeitrag statt Grünordnungsplan. Dies ist zu korrigieren. <u>Kapitel 1.3 „Planungsrechtliche Situation“ (S. 4 ff.)</u> Auf die Gegenüberstellung der geplanten und bestehenden Grünflächen aus dem Kapitel „Schutzgut Boden auf S. 24 sollte in dem Abs. zur Wiederherstellungsverordnung verwiesen werden, um die „positive“ Bilanz mit Fakten zu untermauern. <u>Kapitel 1.4 „Datengrundlagen und Methodik“ (S. 8 f.)</u> Die Baumschutzsatzung, die Spielplatzsatzung sowie die Grünflächengestaltungssatzung sind inzwischen neubekannt gemacht worden. Die zitierten Fassungen sind somit nicht mehr aktuell. <u>Kapitel 3.9.1 „Fledermäuse“ (S. 31 f.)</u> Im Unterkapitel „Bestand“ ist von 2 bekannten Winterquartieren die Rede, im Umweltbericht wird im Kapitel „Fauna“, Unterkapitel Fledermäuse (S. 14) nur 1 Winterquartier erwähnt. Hier ist die Anzahl zu prüfen. Die Aussage „Die Privatgrundstücke im Südwesten waren nicht betretbar, so dass für diese Bereiche eine Nutzung durch Fledermäuse in geringem Umfang angenommen wird.“ ist richtig zu stellen in „Grundstücke im Südosten und Nordosten waren nicht betretbar, sodass eine vergleichbare Nutzung durch Fledermäuse angenommen wird“ (s. S. 20 im Kartierbericht 2025). <u>Kapitel 3.9.2 „Brutvögel“ (S. 32):</u> Hier ist zu ergänzen, dass lediglich eine erneute verkürzte Brutvogelerfassung erfolgte. <u>Kapitel 3.9.3 „Zauneidechsen“ (S. 32 f.)</u> Die Aussage „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind nach gutachterlicher Einschätzung im konkreten Fall nicht erforderlich“ ist richtig zu stellen in „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind erforderlich.“. Die Erklärung im Hinblick auf die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist analog zu den Hinweisen zum Kapitel Reptilien im AFB anzupassen.		Der allgemeine Hinweis wird beachtet. Der Hinweis zur Wiederherstellungsverordnung wird beachtet. Die Fassungen zu den Satzungen wurden aktualisiert. Fledermäuse: Im GOP wird beschrieben, dass sich eines der beiden Winterquartiere außerhalb des Geltungsbereiches befindet und im Umweltbericht wird beschrieben, dass sich ein Winterquartier im Geltungsbereich befindet. Beides ist korrekt. Der Hinweis wird im GOP Bericht beachtet. Die Textstelle wurde korrigiert. Der Hinweis wurde ergänzt. Der Hinweis wurde beachtet. AFB und GOP wurden ergänzt bzw. korrigiert.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 26.09.2025	Nr. 8	Seite 3
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
<u>Kapitel 4.4.1 „Anlage von öffentlichen Grünflächen und Begrünung von Verkehrsflächen“ (S. 39 f.)</u> Bei der Begründung zur Anlage von öffentlichen Grünfläche GM 2 „Quartiersgrün“ sollte auch die Erholungsfunktion der Grünfläche erwähnt werden. Die HRO erstellt derzeit ein Leitlinienpapier für die Bauleitplanung „Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtplanung“, in der u.a. die Schaffung von wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen (unter Heranziehung von Orientierungs- und Kennwerten) eine wichtige Zielstellung im Handlungsfeld „Grünversorgung und Biodiversität“ darstellt. Hier wird der Zielwert von 6 m² wohnungsnaher (ca. 300 m Luftlinie) öffentlicher Grünfläche pro Person angegeben. Der festgesetzte öffentliche Grünzug mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ könnte als wohnungsnahes Grün eingestuft werden und entsprechende Funktionen erfüllen. <u>Kapitel 4.4.6 „Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen“ (S. 44 f.)</u> Im vorletzten Abs. zur Zauneidechse ist der Sachverhalt dahingehend richtig zu stellen, dass die abgesammelten Zauneidechsen nicht in den Bereich nördlich des Geltungsbereichs überführt werden, sondern in die zuvor hergestellte Ersatzfläche westlich der Neubrandenburger Straße. <u>Kapitel 4.4.7 „Artenschutz Ersatzmaßnahmen“ (S. 45 f.)</u> Die Anzahl der Nistkästen ist analog zu den Hinweisen zum Kapitel im AFB anzupassen. <u>Kapitel 5 „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“ (S. 47 ff.)</u> Im 1. Abs. des Unterkapitels 5.1 „Ausgangsdaten und Bestandserfassung“ erschließt sich nicht, wieso die „bebauten“ Teilflächen des WA 5 und des MI 2 als nicht eingriffsrelevant eingestuft werden, für das WA 4 diese Einstufung aber nicht greift. Das WA 4 (schwarz gestrichelt) ist bis auf einen kleinen Teilbereich (rot) nahezu vollständig versiegelt. Die Eingriffsbilanzierung (u.a. Tabelle 14, 15, 19) samt Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ist entsprechend zu prüfen.		Die vorgeschlagene Begründung zur Grünfläche „Quartiersgrün“ wurde ergänzt. Der Hinweis wurde in den Unterlagen AFB und GOP sowie in den Hinweisen zum B-Plan beachtet. Der Hinweis wurde beachtet. Es handelt sich um einen Übertragungsfehler. WA 4 wurde nicht bilanziert. Die Erläuterung wird ergänzt und die Erwähnung von WA 4 wird aus der Tabelle gestrichen.		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB
„EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen

Schreiben vom 26.09.2025

Nr. 8

Seite 4

STELLUNGNAHME

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf



	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 26.09.2025	Nr. 8	Seite 5
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
<u>Kostenschätzung (S. 64 ff.)</u> Die Herstellungskosten, inkl. Fertigstellungspflege, für die Hochstämme (GM 2) in Tabelle 26 sind zu prüfen. Die Anzahl der Bäume mit der Pflanzqualität StU 16-18 cm stimmt nicht mit den Plandarstellungen überein. In der Planzeichnung sind mehr Baumstandorte verzeichnet als 24. Die Anzahl der Baumschutzbügel in Tabelle 26 sollte geprüft werden. Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen, die vor Anfahrsschäden zu schützen sind, befinden sich eigentlich nur in der Planstr. A (PM 1, hier: 7 Baumpflanzungen). Hier wären 14 Baumbügel (beidseitig) erforderlich. Die Maßnahme PM 1 „Begrünung von öffentlichen Verkehrsflächen“ ist in der Kostenschätzung zu ergänzen, da es sich um Baumpflanzungen im öffentlichen Raum handelt und die Baumpflanzungen langfristig in Bewirtschaftung der HRO übergehen. Die Kostenansätze von GM 1 für Pflanzung inkl. Fertigstellung-, Entwicklung- und Unterhaltungspflege) können verwendet werden. Die Maßnahme GM 3 ist ebenfalls zu ergänzen. Als Kostenansatz für die Herstellung werden seitens des AfSNF 200 €/m² und für die Unterhaltung 15 €/m² empfohlen. Die Anzahl der Hochstämme in Tabelle 29 „Entwicklungspflegekosten“ ist entsprechend des ersten Hinweises zu Tabelle 26 zu prüfen. Als Einheitspreis „Baumpflege – Hochstämme“ wird aufgrund aktueller Ausschreibungsergebnisse 116 € und für Strauchpflege – Sträucher 3 € empfohlen. Die Anzahl der Jahre für Strauchpflege ist analog zu den Baum- und Rasenpflege auf 3 Jahre zu begrenzen. Auch in der Tabelle 30 „Unterhaltungspflegekosten“ ist die Anzahl der Hochstämme zu prüfen. Aufgrund aktueller Ausschreibungsergebnisse wird zudem bei den Einheitspreisen für Hochstämme an Straße 90 € und bei Hochstämmen in Vegetationsflächen 80 € empfohlen.		Die Anzahl der Bäume wurde entsprechend korrigiert. Die Anzahl der Baumschutzbügel wurde korrigiert. Es wurde in der Kostenschätzung eine Tabelle mit Kosten für Baumanpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ergänzt. Mittlerweile ist GM3 in GM2 aufgegangen. Es wurde eine gesonderte Tabelle mit Kosten für die Anlage eines Kleinspielfeldes ergänzt. Die Anzahl der Hochstämme zur Ermittlung der Entwicklungspflegekosten wurde geprüft und korrigiert. Die Preise werden übernommen. Die Entwicklungspflegezeiten wurden korrigiert. Die Anzahl der Hochstämme zur Ermittlung der Unterhaltungspflegekosten wurde geprüft und korrigiert. Die Preise wurden übernommen.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen	Schreiben vom 26.09.2025	Nr. 8	Seite 6
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
3) Artenschutzfachbeitrag (AFB) Kapitel 3.1 „Datengrundlage und Prüfumfang“: Analog zur Beschreibung der Erfassungsmethodik der Artengruppen Fledermäuse und Reptilien ist der Erfassungszeitraum für die Brutvögel anzugeben. Kapitel 4.1.1 „Artenschutzrechtliche Betrachtung der Untersuchungsergebnisse“: Um das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu verletzen, ist der Erhalt des 10 m breiten Gehölzstreifens im Bereich der Waldumwandlungsfläche nördlich des Plangeltungsbereiches (s. Maßnahmenplan GOP) als Vermeidungsmaßnahme zu formulieren. Laut plausibilisiertem Kartierbericht (s. Abb. 3-2) ist u.a. dieser Bereich als „bedeutendes“ Jagdhabitat/Leitstruktur gekennzeichnet. Kapitel 4.2.3.2 „Offen- und Halboffenlandbrüter“: Ein nachgewiesener Brutplatz der Bachstelze wird überplant. Da die Fortpflanzungsstätte mehrjährig geschützt ist und verloren geht, sind auch für die Bachstelze 2 Ersatzkästen (Halbhöhlen) einzuplanen. Kapitel 4.3 „Zauneidechse“: Die abgesammelten Zauneidechsen sind auf die im Vorfeld fertig gestellte Ersatzfläche (E Z 1) zu überführen. Aufgrund der fortgeführten Absprachen und der geänderten Zeitschiene sind die am 29.10.2020 getroffenen Abstimmungen nicht mehr aktuell. Außerdem ist in der aktuellen LAP (Ortlieb, 2025) kein Hinweis zu finden, dass die Zauneidechsen in den nördlichen Bereich umzusiedeln sind. Die Maßnahme E Z 1 ist als CEF-Maßnahme zu formulieren, da sie zeitlich vor dem Eingriff stattfinden muss. Der räumliche Zusammenhang ist gegeben. Der AFB ist dahingehend anzupassen. Kapitel 5.2.2 „Ersatzmaßnahmen Brutvögel“: 2x Halbhöhlenkasten für Bachstelze sind zu ergänzen. Kapitel 5.3.1 „Vermeidungsmaßnahme Zauneidechsen“: Maßnahme V Z 2 ist analog zu den Hinweisen zum Kapitel 4.3 anzupassen. Eine Beschreibung im LAP (Ortlieb, 2025), dass der nördlich vom Geltungsbereich gelegene Bereich für die Umsiedlung hergerichtet wird, liegt nicht vor. Die Zauneidechsen sind auf die Ersatzfläche umzusiedeln. Kapitel 5.3.2 „Ersatzmaßnahme Zauneidechsen“: Die Maßnahme E Z 1 ist als CEF-Maßnahme zu formulieren, da sie zeitlich vor dem Eingriff stattfinden muss. Der räumliche Zusammenhang ist gegeben. Die Herstellung der Maßnahmen ist in Verbindung mit der Maßnahmen E F 1 (Fledermausquartier) durchzuführen.		Der Hinweis zu den Datengrundlagen wird beachtet. Der AFB wurde angepasst. Der Erhalt des Gehölzstreifens wurde als Vermeidungsmaßnahme im AFB ergänzt. Die Erforderlichkeit zur Ausbringung von Ersatzkästen für die Bachstelze wird unter dem genannten Kapitel im AFB ergänzt. Die Ersatzmaßnahme für die Zauneidechsen wird im AFB nun als CEF-Maßnahme formuliert. Der Hinweis zur Umsiedlung wird im AFB korrigiert sowie im GOP und in den Hinweisen des B-Plans. Die Ersatzkästen für die Bachstelze werden im Maßnahmenkapitel berücksichtigt. Das Kapitel wurde entsprechend angepasst. Die Maßnahmenbeschreibung wurde entsprechend angepasst.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Umwelt- und Klimaschutz	Schreiben vom 02.10.2025	Nr. 9	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
..... die Fachabteilungen haben keine Stn. im Rahmen der offiziellen frühzeitigen Beteiligung abgegeben. Dies ist in DEMOS entsprechend vermerkt. Der Fachbereich Klimaschutz hat ergänzend folgenden <u>redaktionellen</u> Hinweis, denn ich hiermit informell weiter gebe: Auf S. 34 der Begründung sollte der letzte Satz im Abschnitt Wärmeversorgung angepasst werden: "Ein konkretisiertes Energiekonzept zur Versorgung mit Wärme wird im weiteren Verfahrensverlauf erstellt." Viele Grüße! Mit freundlichen Grüßen		Der nebenstehende Textbaustein wird in die Begründung aufgenommen.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Bauamt Abt. Bauordnung (60.1)	Schreiben vom 25.09.2025	Nr. 10	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Stellungnahme: <u>8. Änderung Flächennutzungsplan</u> Bauordnungsrechtliche Belange sind durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt. <u>B-Plan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Str.“, Teilbereich 2</u> zu 2.1, 3.10 Was ist mit ausreichender Überdeckung gemeint? Kann hier eine Konkretisierung erfolgen? zu 2.2 Bitte ergänzen: ...und ohne Berücksichtigung von Abstandsflächen gem. § 6 LBauO M-V zulässig. zu 4.1 Bitte klarstellen: Oberirdische Garagengeschosse sind in den Gebäuden der genannten WA 1, WA 2 und WA 3? oder in allen? allgemeinen Wohngebieten unzulässig? zu 4.1, 4.2 Es sind eine Vielzahl von Festsetzungen getroffen. Zur Klarstellung würde ich das Einfügen einer Tabelle vorschlagen, in der eindeutig erkennbar ist, in welchen Baugebieten oberirdische Stellplätze und Garagen, oberirdische Garagengeschosse und Tiefgaragen zulässig sind.		Die notwendige Überdeckung der Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht wird nunmehr einheitlich in den Textfestsetzungen mit mindestens 1,0 m festgesetzt. Der nebenstehende Textbaustein wird in die Textfestsetzungen übernommen. Oberirdische Garagengeschosse sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 unzulässig. Bei den übrigen allgemeinen Wohngebieten handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Grundstücke für die Regelungen zu Garagengeschossen keine Relevanz entfalten. Es wird in der Textfestsetzungen klargestellt, dass die Regelung sich auf die genannten WA bezieht. Alle übrigen Regelungen sind eindeutig definiert. Eine Änderung ist daher nicht notwendig.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Bauamt Abt. Bauordnung (60.1)	Schreiben vom 25.09.2025	Nr. 10	Seite 2
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
In diesem Zusammenhang ist dann auch zu benennen, ob oberirdische Garagengeschosse in den WA 4, 5, und 6 zulässig sind. zu 6.2 Die Festsetzung bezieht sich auf die Baugrundstücke, insofern sollte dies klar benannt werden. zu 7. in der Benennung „Flächen“ für.... sollten ebenfalls „Maßnahmen“ für....benannt werden. zu 7.1 – 7.9 Es sind eine Vielzahl an Maßnahmen benannt. Oft ist der Begriff „besondere Fensterkonstruktion“ genannt, die besondere Anforderungen erfüllen müssen. Ich möchte darauf hinweisen, dass gem. § 62 (1) LBauO M-V die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäude unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 keiner Baugenehmigung bedürfen. Es entfällt i.a. die Prüfung der Bauantragsunterlagen. Insofern ist es fraglich, wie die Einhaltung dieser Festsetzungen im Bauantrag nachzuweisen ist. Für den Nachweis des ausreichenden Schall- und Erschütterungsschutzes genügt i.a. die Vorlage des ausgefüllten und unterschriebenen durch die oberste Bauaufsichtsbehörde öffentlich bekannt gemachten Formulars bei Baubeginn. Sollte im B-Plan Gebiet der Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Forderungen Bestandteil der mit dem Bauantrag vorzulegenden Bauvorlagen sein, ist explizit festzusetzen, in welcher Form. Ich möchte auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.99 „Gehlsdorfer Nordufer“ (neu 20.W.99-3Ä) hinweisen. Hier gab es ebenfalls im Ergebnis schalltechnischer Untersuchungen erhöhte Anforderungen an Fensterkonstruktionen. Mit dem Vorhabenträger wurde damals ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem auf Grundlage der B-Plan Festsetzungen für die besonderen Fensterkonstruktionen abgestimmte Ausführungsvorschläge und Berechnungen festgelegt und vereinbart worden sind. Dadurch konnte der rechtssichere Vollzug der B-Plan Festsetzungen gewährleistet werden. Vielleicht wäre eine ähnliche Verfahrensweise hier anzudenken. Allerdings ist mir nicht bekannt, ob es für diesen B-Plan ebenfalls nur einen Vorhabenträger gibt.		S.O. Die Vorschläge zu den Textfestsetzungen werden in den Plan übernommen. Zu den Lärmschutzfestsetzungen: Die besondere Fensterkonstruktion oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sollen sicherstellen, dass bei einer Teilöffnung die Innenpegel von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in den schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nicht überschritten werden. Dies muss der Vorhabenträger gewährleisten. Das Problem der fehlenden „Vollzugsebene“ im nachgelagerten Verwaltungsverfahren besteht für Wohngebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes grundsätzlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besteht allerdings auch keine Rechtsgrundlage für bestimmte Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Nachweisführung über deren Einhaltung durch den Bauherrn ersatzweise zu verlangen. Es wurde dennoch eine Festsetzung aufgenommen, dass entsprechende Nachweise im Anzeige- oder Genehmigungsverfahren zu erbringen sind, auch wenn die Rechtsgrundlage nicht eindeutig gegeben ist.. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob städtebauliche Verträge mit dem aktuellen Grundstückseigentümer geeignet sind, die getroffenen Lärmschutzfestsetzungen zu sichern.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Bauamt Abt. Bauordnung (60.1)	Schreiben vom 25.09.2025	Nr. 10	Seite 3
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Aus den Festsetzungen ergeben sich weiterhin folgende Fragen: 1. Sind die möglichen Flächen in den Parkhäusern ausreichend groß, um den zu erwartenden Stellplatzbedarf vollständig abzudecken? 2. Gem. § 50 (1) LBauO M-V müssen eine gewisse Anzahl der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein. Wo können ggf. ausnahmsweise in WA 1 und WA 2 zu den barrierefreien Wohnungen zugeordnete Stellplätze für Rollstuhlfahrer untergebracht werden, da hier keine oberirdischen Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen (4.1), oberirdische Garagengeschosse (4.1) und Tiefgaragen (4.2) ausgeschlossen sind? 3. Wie kann abgesichert werden, dass die Parkhäuser bereits vor dem Nutzungsbeginn der geplanten Bebauung in den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten errichtet werden, um für die Sicherung der notwendigen Stellplätze zur Verfügung zu stehen? Oder gibt es ggf. für Übergangszeiten Möglichkeiten der Unterbringung notwendiger Stellplätze? 4. Feuerwehrentechnische Belange wie notwendige Feuerwehraufstellflächen, erforderliche Umfahrungen, Absicherung der Rettungswege o.ä. sind im Vorfeld mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abzustimmen.		1. Die Parkhausflächen (SO) werden entsprechend dem absehbaren Bedarf geplant. Grundlagen hierfür sind die absehbare Anzahl der Wohneinheiten sowie die Verkaufsfläche des Einzelhandelsstandortes. Für den Einzelhandelsstandort besteht kein weiteres Festsetzungserfordernis, da die Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist. 2. Die Textfestsetzungen werden dahingehend geändert, dass entsprechende Stellplätze auch oberirdisch zulässig sind. 3. Zur Absicherung der erforderlichen Stellplätze generell wird eine grundbuchliche Sicherung oder Sicherung durch Baulasten geprüft (z.B. Baulast). Weitere Festsetzungen sind rechtlich problematisch, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die zukünftige Bebauung noch nicht bekannt ist. Weitere vertragliche Regelungen können mit dem Grundstückseigentümer getroffen werden. 4. Die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Vorschriften obliegt den einzelnen Bauherren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden dahingehend getroffen, dass sie brandschutzrechtlichen Erfordernissen auf den Grundstücken einzuhalten sind.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen (60.2)	Schreiben vom 30.09.2025	Nr. 57	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
<u>1. B-Plan – Textliche Festsetzungen</u> Die unter TF 9 – Artenschutz - platzierte Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (TF 9.1.2) sollte einen eigenen Hauptgliederungspunkt erhalten. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht allein durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes ausgeglichen werden können, wird zur besseren Übersichtlichkeit vorgeschlagen, den jeweiligen Eingriffsflächen die jeweils erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gegenüberzustellen: - die Minderungsmaßnahmen durch Dachbegrünung - die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet - der Anteil an interner Kompensation KFÄ (m²) aus der Anlage der öffentlichen Grünanlage „Quartiersgrün“ - der Anteil an externer Kompensation KFÄ (m²) aus dem Ökokonto LRO-026. Die Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in den Baugebieten WA 1 bis WA 6 und im MI 1 sind aufgrund der hier unterschiedlichen Verursacher getrennt festzusetzen. Außerdem wird gebeten zu prüfen, ob von der beabsichtigten Zuordnungsfestsetzung die Baugebiete WA 4 und WA 5 ausgenommen werden sollten, da in diesen Gebieten bereits Bebauung bzw. Versiegelung vorhanden ist und nur diejenigen Eingriffe zu berücksichtigen sind, die nicht gemäß § 34 BauGB bebaubar sind. Die Angaben der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Sondergebiete SO 1 bis SO 3 sind bitte noch zu vervollständigen. <u>2. B-Plan – Hinweise</u> Die unter Hinweis H 1.1 angegebene Grundstücksbezeichnung ist nicht aktuell, es ist jetzt das Flurstück 2019/19 der Flur 5, Flurbezirk II.		Der Hinweis wird beachtet. Die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen wird tabellarisch unter einem eigenen Gliederungspunkt dargestellt. Der Hinweis wird beachtet. Die vorgeschlagene Gliederung wurde in der neuen tabellarischen Darstellung aufgegriffen. Um die Lesbarkeit der Festsetzungen zu wahren, wird von den beiden Hinweisen zur weiteren Ausdifferenzierung der Eingriffe in der Zuordnungsfestsetzung abgesehen. Die detaillierte Ausdifferenzierung der Eingriffe in den einzelnen Baugebieten ist Tabelle 19 im Grünordnungsplan zu entnehmen. Für WA 5 werden dort Eingriffe bilanziert, wo das geplante Gebiet über die bestehenden Grundstücke hinausgeht. Der Hinweis wurde beachtet. Die Flurstücksbezeichnung wird aktualisiert.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen (60.2)	Schreiben vom 30.09.2025	Nr. 57	Seite 2
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Die unter Hinweis H 4 genannten Entwicklungspflegezeiten sollten in Übereinstimmung mit denen unter TF 8.6.1 gebracht werden. <u>3. Begründung zum B-Plan</u> Die unter 5.2 (Verträge) und 5.3 (Kosten und Finanzierung) getroffenen Aussagen sind zutreffend in Bezug auf das künftige Vertragsgebiet des Erschließungsvertrages, nicht für die Baugebiete WA 4 – WA 6, MI 1 und MI 2. Eine klarstellende Ergänzung ist hier erforderlich. <u>4. F-Plan</u> Die geplante 8. Änderung des Flächennutzungsplans berührt nicht die fachliche Zuständigkeit von 60.2.		Die Begründung wird entsprechend ergänzt.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Brandschutz/Rettungsdienst und Katastrophenschutz	Schreiben vom 21.10.2025	Nr. 12	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrte Herr Damen und Herren, nach <u>Einsichtnahme</u> in die unter www.mv.bauleitplanung-online.de eingestellten Unterlagen wird gemäß § 20 (1) BrSchG M-V aus brandschutztechnischer Sicht zu nachfolgenden feuerwehrspezifischen Inhalten: = Anforderungen, die sich aus der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ergeben, = Zugänglichkeit zu Grundstücken einschließlich Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr und = Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr wie folgt Stellung genommen: Vorbemerkung Die eingereichten Unterlagen weichen deutlich von den bisherigen Planungsentwürfen gemäß B-Plan 12.WA.188 ab. Dies bezieht sich insbesondere auf die fehlende Durchfahrtsstraße von der Neubrandenburger Straße zum Kassebohmer Weg. Dies hat einen wesentlichen Einfluss auf die notwendige Anordnung der Feuerwehrezufahrten bzw. auf die Planung der notwendigen Löschwasserversorgung. Unterlagen /U.1/ Vorentwurf Übersichtsplan „Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“, Teilbereich 2 (Arbeitsstand: 26.08.2025, Datei: 250826_B188-2TB_Vorentwurf_Plan.pdf) /U.2/ Vorentwurf Begründung „Satzung über den B-Plan Nr. 15.W.188-TB2 (Arbeitsstand: 27.08.2025) /U.3/ Vorentwurf Grünordnungsplan (Arbeitsstand: 27.08.2025)		Die bisherige Verbindungsstraße zwischen Planstraße A und Kassebohmer Weg ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Eine zweite Zufahrt für Rettungsfahrzeuge wird nunmehr über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen zentraler öffentlicher Grünfläche und Kassebohmer Weg gesichert. Der anschließende Fußweg wird in Verlängerung der Planstraße A als Verbindungsweg auf 3,50 m verbreitert. Durch den Leitungsringschluss zum Kassebohmer Weg kann die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Alle Grundstücke liegen mit der baurechtlich vorgeschriebenen Breite an einer öffentlichen Erschließungsstraße. Die Einhaltung der weiteren brandschutzrechtlichen Vorschriften obliegt den einzelnen Bauherrn.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Brandschutz/Rettungsdienst und Katastrophenschutz	Schreiben vom 21.10.2025	Nr. 12	Seite 2
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
/U.4/ Sanierungsuntersuchung nach § 6 (1) BBodSchV (Arbeitsstand: 28.04.2023) /U.5/ Vorentwurf Umweltbericht (Arbeitsstand: 27.08.2025) Zur Erstellung unserer Stellungnahme wurden in die auf der Seite https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitpläne zusätzlich hinterlegten Unterlagen Einsicht genommen. /U.5/ Vorentwurf 8. Änderung Flächennutzungsplan „Wohnen und Einzelhandel an der Neubrandenburger Straße, südlich Haltepunkt Kassebohm“ (Arbeitsstand: 07.08.2025) Beurteilungsgrundlagen /Q.1/ Technische Regel DVGW W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ Feb. 2008 /Q.2/ Information AGBF Bund (2018-4) „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“, Fassung: Oktober 2018 /Q.3/ Technische Baubestimmung „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ VV TB, Anlage A.2.2.1.1/1 /Q.4/ AGBF Bund: Empfehlung (2012-03) zur Ausführung der Flächen für die Feuerwehr (Aktualisierung 10.10.2021) /Q.5/ DIN 14.090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Ausgabe: 02/2024) /Q.6/ Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen (FFL 2018) Prüfergebnis OE37: 1. Anforderungen • Löschwasserversorgung Der für die geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA), Mischgebiete (MI) und sonstigen Sondergebiet (SO) notwendige Löschwasserbedarf ergibt sich aus der Tabelle 1 der Technischen Regel DVGW W 405 /Q.1/. Punkt 3.6.2 der Begründung /Q./ enthält Aussagen zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung. /A.1/ Der Löschwasserbedarf für die Sicherstellung des Grundschutzes beträgt im B-Plangebiet bei der Anordnung von Verkaufsstätten bis max. 2.100m² und bei einer 3- 5 geschossigen Wohnbebauung mindestens 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden. Begründung: §§ 3 (1) und 14 LBO und § 2 (1) Pkt. 4 BrSchG M-V /A.2/ Die Lage der notwendigen Löschwasserhydranten muss aufgrund der Planänderungen neu abgestimmt werden. Erst dann kann geklärt werden, ob und wann im Rahmen der Neuplanung des B-Plangebietes die vorhandene Löschwasserzisterne (Inhalt: 50m³) im Bereich des Mischgebietes MI 1 entfallen kann. Begründung: §§ 3 (1) und 14 LBO und Bestandteil der Baugenehmigung Az. 00875-14 /A.3/ Weiterführende Details zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind rechtzeitig mit dem Brandschutz- und Rettungsdienst Rostock abzustimmen. Auf die Fachinformation (2018-4) des DVGW / AGBF Bund /Q.2/ wird hingewiesen.		Die notwendige Löschwassermenge kann im Rahmen der Erschließung bereitgestellt werden (s.o.). Es ist ein Löschwasserhydrant im Bereich der Einmündung des Fuß- und Radweges in den Kassebohmer Weg geplant. Weitere Hydrantenstandorte werden im weiteren Verlauf der Erschließungsplanung abgestimmt.		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB
„EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Amt für Brandschutz/Rettungsdienst und Katastrophenschutz

Schreiben vom 21.10.2025

Nr. 12

Seite 3

STELLUNGNAHME

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf

• **Verkehrsanbindung und Rettungswege über Drehleitern der Feuerwehr**

Die aktuelle Planung sieht vor, dass die Planstraßen A, B und C als Stichstraßen konzipiert werden. Für die Planstraßen A und C sind am jeweiligen Ende Wendehammer vorgesehen. Die bisher geplante Verbindungsstraße zwischen der Neubrandenburger Str. und dem Kassebohrer Weg ist bei der Überplanung entfallen. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Sicherstellung des Abwehrenden Brandschutzes, da die Feuerwehrezufahrt und die Feuerwehraufstellflächen neu geplant werden müssen.

Die an die Planstraße A angrenzenden Mehrfamilienhäuser der Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA3 sind gemäß Übersichtsplan mit 4 bzw. 5 Vollgeschossen zugelassen. Die an die Planstraße C bzw. an den Kassebohrer Weg angrenzenden Mehrfamilienhäuser WA3 – WA6 sind mit 3 bzw. 4 Vollgeschossen vorgesehen. Die Planstraßen A, B und C reichen nicht aus, um den 2. Rettungsweg über Drehleitern der Feuerwehr bei allen Wohngebäuden sicherzustellen.

/A.4/ Sollte der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führen, so müssen, bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, eine mindestens 3m breite Zu- und Durchfahrt nebst Aufstellflächen für die Fahrzeuge der Feuerwehr vorgehalten werden. Die Kurvenradien für Fahrzeug der Feuerwehr sind zu beachten. Die Aufstellflächen sollten planerisch in der Form konzipiert werden, dass eine richtlinienkonforme Aufstellung der Drehleiter auf eben dieser Flächen ermöglicht wird. Bäume dürfen die Befahrung nicht beeinträchtigen.
Begründung: § 3 und § 5 (1) LBO; „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ /Q.3/ bzw. DIN 14.090 /Q.4/

Die Feuerwehrezufahrten und -Aufstellflächen sollen gemäß 3.2 der Begründung /U.2/ mit einem wasserdurchlässigen Aufbau und begrünt hergestellt werden.

/A.5/ Die Flächen für die Feuerwehr müssen sicher befahrbar hergestellt und so instandgehalten werden, dass sie jederzeit von der Feuerwehr benutzbar sind und eine Rutschgefahr (z.B. durch Humus, Schnee und Eis) ausgeschlossen ist. Für die Flächen für die Feuerwehr ist ein Tragfähigkeitsnachweis zu erbringen.
Begründung: „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ bzw. DIN 14.090 /Q.4/

Im Plangebiet sind gemäß Pkt. 3.7 der Begründung /U.2/ aufgrund der topografischen Gegebenheiten Aufschüttungen oder Abgrabungen möglich.

/A.6/ Bei der Planung von Aufschüttungen oder Abgrabungen ist zu beachten, dass die Neigung von Feuerzufahrten maximal 10% betragen darf. Aufstellflächen für die Drehleitern der Feuerwehr dürfen in keine Richtung mehr als 6% geneigt sein.
Begründung: „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ bzw. DIN 14.090

Im Sondergebiet SO3 besteht die Möglichkeit, dass auf das Parkhaus ein zusätzliches Geschoss für gewerbliche Einrichtungen zulässig ist. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 17,50m.

Hinweise

/H1./ Der Inhalt unserer brandschutztechnischen Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den vorliegenden B-Plan. Weitere, sich auf Grund der weiteren Planung ergebende, nutzungs-spezifische bzw. bauordnungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.

/H.2/ Poller im Zuge von Feuerwehrezufahrten sowie Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr müssen mit einer Feuerweherschließung ausgestattet sein, wie z.B. mit einer Schließung nach DIN 3.223. Sie sind zwingend auf ein Minimum zu beschränken, um die damit verbundenen

Die bisherige Verbindungsstraße zwischen Planstraße A und Kassebohrer Weg ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Eine zweite Zufahrt für Rettungsfahrzeuge wird nunmehr über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im WA3 zwischen zentraler öffentlicher Grünfläche und Kassebohrer Weg gesichert. Der anschließende Fußweg wird als durch Rettungsfahrzeuge befahrbarer Verbindungsweg auf 3,50 m verbreitert.

Die Beachtung der weiteren baulichen Brandschutzregelungen obliegt den Vorhabenträgern. Im Bebauungsplan liegen alle Bauflächen in ausreichender Breite an einer öffentlichen Erschließungsstraße, sodass die Anfahrt durch Lösch- und Rettungsfahrzeuge gesichert ist,

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Amt für Brandschutz/Rettungsdienst und Katastrophenschutz	Schreiben vom 21.10.2025	Nr. 12	Seite 4
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Einsatzbehinderungen auszuschließen. (Begründung: §§ 3, 5, 14 und 33 LBauO M-V in Verbindung mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“) Mit freundlichen Grüßen,				

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt	Schreiben vom 29.09.2025	Nr. 14	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrte Damen und Herren, ich bedanke mich für die Beteiligung an den o.g. Planungsverfahren. Nach Durchsicht der mir zur Verfügung gestellten Unterlagen bitte ich um Berücksichtigung meiner nachfolgenden Anmerkungen. Diese Anmerkungen ergeben sich aus der Zuständigkeit der Bundespolizei gemäß § 3 Abs. 1 Bundespolizeigesetz (Gefahrenabwehr auf dem Gebiet der Bahnanlagen). <u>Anmerkungen:</u> Die Bebauung der in Rede stehenden Fläche erfolgt gemäß der Planzeichnung bis unmittelbar an die angrenzenden Gleisanlagen. In der Begründung zum o.g. B-Plan und FN-Plan sind verschiedene zukünftige Flächennutzungen (Wohnen und Einzelhandel; Spielplatz; Fuß- und Radwege; Fahrrad- und PKW-Stellplätze/Parkhaus; etc.) aufgeführt, die im Vergleich zur derzeitigen Flächennutzung auf eine stark erhöhte Frequentierung der Fläche durch die Öffentlichkeit schließen lassen. Durch die unmittelbare Nähe zu den Gleisanlagen besteht eine erhöhte Gefahr des Betretens, Überschreitens und des Aufenthalts im Gleisbereich oder sonstiger Störungen des Bahnbetriebs durch unbefugte Dritte (hierzu Regelungen des Strafgesetzbuches sowie der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung). Die damit verbundenen Gefährdungen und		Aus Sicht der Stadt ergibt sich durch die Planung keine signifikante Gefahr des erhöhten rechtswidrigen Zugangs zu den Gleisanlagen. Es grenzen, bis auf einen rückwärtigen Teilbereich der öffentlichen Grünfläche, lediglich Parkhäuser und der Einzelhandelsstandorts an das Bahngelände an. Für den Sport- und Spielbereich wird eine nördliche Abgrenzung geprüft.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt	Schreiben vom 29.09.2025	Nr. 14	Seite 2
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Beeinträchtigungen sind durch ausreichende bauliche Sicherungs-/Abgrenzungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang auszuschließen. Auch während der Bauphasen sind Gefährdungen und Beeinträchtigungen des Eisenbahnverkehrs durch geeignete Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Abschließend gehe ich davon aus, dass die DB AG und das Eisenbahnbundesamt im erforderlichen Umfang am Planungsverfahren beteiligt sind. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag		S.O. Die DB AG und das Eisenbahnbundesamt wurden beteiligt (Stellungnahmen Nr. 15 und Nr. 18)		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Schreiben vom 29.09.2025	Nr. 15	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrte Damen und Herren, die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zum o. g. Vorhaben: Zur Änderung des Flächennutzungsplans bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken. Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.W.188-2TB bitten wir Sie die nachfolgenden Punkte bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen bzw. einzuhalten. 1. <u>Immobilienrechtliche Belange</u> • Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Grundstücke der DB AG. Es sind derzeit keine Planungen bekannt, die sich auf das Plangebiet auswirken. Auf den überplanten Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine aktiven Bahnanlagen. • Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass es sich bei den angrenzenden Flächen der DB AG um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit keine Planungen und aktive Bahnanlagen im Plangebiet bekannt sind. Die nebenstehend genannten Flächen sind durch die Planung nicht betroffen.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Schreiben vom 29.09.2025	Nr. 15	Seite 2
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
- Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung am Verfahren zu beteiligen ist. 2. <u>Infrastrukturelle Belange</u> - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. - Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. - Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. - Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. - Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen, Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen oder andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. - Bei allen Maßnahmen ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. - Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und behalten uns vor, unabhängig unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der DB AG dies erfordern. Bei Rückfragen bitten wir Sie sich an den Mitarbeiter des Teams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden. Mit freundlichen Grüßen		Stellungnahme des EBA ist im Folgenden beigelegt (Stellungnahme Nr. 18). Das Plangebiet wird einerseits durch die Geräuscheinwirkungen der nördlich verlaufenden Schienenverkehrsstrasse und der unmittelbar westlich angrenzenden L39 Neubrandenburger Straße beeinflusst. Durch die räumliche Zuordnung der einzelnen Baugebiete im Plangebiet erfüllen die baulichen Anlagen im SO1 und SO3 zugleich eine schallabschirmende Funktion für die allgemeinen Baugebiete WA2 und WA3. Für das WA3 wurde darüber hinaus der Abstand zu den Bahnanlagen vergrößert. Um die immissionsschutzbezogenen Konflikte, welche durch die Planung verursacht werden, zu bestimmen und zu bewältigen, wurde die „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ vom Juni 2020 durch die UmweltPlan GmbH Stralsund erarbeitet. Diese wurde mit Stand vom 05. Juli 2022 und 10. Oktober 2022 sowie 21.02.2024, 20.08.2024 und 10.12.2024 aktualisiert. Die abschließende Fassung wurde mit Datum vom 05.06.2025 vorgelegt. In diesem Gutachten wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs und der gewerblichen Nutzungen untersucht. Dabei wurden bzgl. des Straßen- und Schienenverkehrs Prognosefaktoren für das Verkehrsaufkommen 2030 berücksichtigt. Auf der Grundlage des Lärmgutachtens wurden differenzierte Lärmschutzfestsetzungen für die einzelnen Baugebiete getroffen. Aus Sicht der Stadt ergibt sich durch die Planung keine signifikante Gefahr des erhöhten rechtswidrigen Zugangs zu den Gleisanlagen. Es grenzen, bis auf ein Teilbereich der öffentlichen Grünfläche, lediglich Parkhäuser und der Einzelhandelsstandort an das Bahngelände an. Für den Sport- und Spielbereich wird eine nördliche Abgrenzung geprüft. Die Entwässerungsverhältnisse im Umfeld der Bahnanlagen werden nicht beeinträchtigt bzw. beeinflusst.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Eisenbahn-Bundesamt	Schreiben vom 18.09.2025	Nr. 18	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Fischer, Ihr Schreiben/E-Mail wird beim Eisenbahn-Bundesamt unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt teilweise nahe der Eisenbahnstrecke Nr. 6322 Stralsund – Rostock. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt. Es ergeht folgende Stellungnahme: 1. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Allgemeine Hinweise: 2. Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten. 3. Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird. 4. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. 5. Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. 6. Beleuchtungseinrichtungen müssen so gestaltet werden, dass eine Blendung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalen der Eisenbahn ausgeschlossen ist. 7. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden. 8. Aufgrund der Nähe zur Bahnüberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht. 9. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder Bahnstromleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Soweit noch nicht geschehen ist die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) zu beteiligen: DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com. Diese Stellungnahme berührt weder noch ersetzt sie die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG.		Da keine Planrechtsverfahren mit Auswirkungen auf das Plangebiet anhängig sind, bestehen seitens des Eisenbahnbundesamtes keine Bedenken. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine weiteren Erfordernisse für den Bebauungsplan.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Handelsverband Nord e.V.Geschäftsstelle Rostock	Schreiben vom 01.10.2025	Nr. 23	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrter Herr Fischer, wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rostock ist vor dem Hintergrund geplanter Entwicklungen der Planungsstandort als perspektivischer Standort zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Stadtbereich aufgeführt und somit grundsätzlich nicht zu beanstanden. Allerdings möchten wir anregen, die im Vorentwurf (Stand August 2025) vorgesehene maximale zulässige Verkaufsfläche von 2100 m² zu überdenken, da diese durch den Nahversorgungsbereich nicht abgedeckt werden kann und damit negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Für weitere Fragen stehen wir gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen		Um die städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung eines REWE-Marktes im Plangebiet abzuschätzen, wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet (BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg; April 2026). Städtebaulich negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung im Untersuchungsgebiet können laut Gutachten aus den folgenden Gründen ausgeschlossen werden: Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Vorhaben einen Lebensmittelmarkt in einer nachhaltig marktüblichen Größenordnung darstellt. Derzeit existieren im Rostocker Ortsteil Kassebohm keine nahversorgungsrelevanten Angebote. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnquartiere im Bereich "Alte Molkerei" kann daher von einer unzureichenden wohnortnahen Grundversorgung im gesprochen werden. Die Versorgungsfunktion des REWE-Lebensmittelmarktes wird sich im Wesentlichen auf die Siedlungsstrukturen der Ortsteile Kassebohm und Weißes Kreuz sowie die Siedlungsstrukturen nördlich der Tessiner Straße (Stadtteil Brinckmansdorf) fokussieren. Somit stellt das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Optimierung des örtlichen (Nah-)Versorgungsnetzes dar. In Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (City-Kernbereich, Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel) werden mit max. 2,5 bis 6,7 % der Bestandsumsätze Werte von deutlich unter 10 % des aktuellen Umsatzes und damit unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst. Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsraum werden angesichts der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte nicht existenziell eingeschränkt. Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen durch die Realisierung des REWE-Marktes sind zwar deutliche Umsatzumverteilungseffekte für die Anbieter in räumlicher Nähe zum Projektstandort (Lidl, dm, Norma- Projekt) zu erwarten, diese befinden sich jedoch in keiner städtebaulich integrierten Lage und übernehmen daher keine signifikante Funktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung. Sollte es dennoch zu einer Betriebsaufgabe des Lidl Lebensmitteldiscounter kommen, was angesichts der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte aus gutachterlicher Sicht sehr unwahrscheinlich ist, könnte der neue REWE-Markt als städtebaulich integrierter Standort zukünftig die Angebotslücke schließen.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Hauptzollamt Stralsund	Schreiben vom 29.09.2025	Nr. 25	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ Teilbereich 2 sowie zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen und Einzelhandel an der Neubrandenburger Straße südlich Haltepunkt Kassebohm“ folgendes an:		Das Hauptzollamt erhebt keine Einwände. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB
„EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Hauptzollamt Stralsund

Schreiben vom 29.09.2025

Nr. 25

Seite 2

STELLUNGNAHME

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

2

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Industrie- und Handelskammer	Schreiben vom 10.10.2025	Nr. 26	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung der IHK zu Rostock in den Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15.W.188-TB 2 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ (Teilbereich 2) der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren sowie für die eingeräumte Fristverlängerung. Uns lagen zur Beurteilung die Vorentwurfsunterlagen der Satzungen sowie der Begründungen vor. <u>Lage, Größe, aktuelle Nutzung und Planungsrecht</u> Der geplante Geltungsbereich des B-Plans Nr. 15.W.188-TB 2 befindet sich im Südosten des Rostocker Stadtgebietes. Das Plangebiet liegt südlich der Bahnstrecke Rostock – Stralsund und des Haltepunktes Rostock-Kassebohm sowie eines geplanten P+R-Platzes, westlich der KGA „Stadtspark“ und von Wohnbebauung am Kassebohrer Weg, nördlich gewerblicher Nutzungen und des neuen Wohngebietes am Röthsoll sowie östlich der westlichen Straßenbegrenzung der Neubrandenburger Straße südlich des Bahnübergangs. Die Flächengröße beträgt etwa 7,15 ha. Aktuell wird das Gelände noch in Teilen gewerblich genutzt; es bestehen aber auch Brachflächen. Andere östlich am Kassebohrer Weg gelegene Bereiche unterliegen einer Mischnutzung bzw. der Wohnnutzung mit Einfamilienhäusern. Im Norden hat sich teilweise durch Sukzession Wald entwickelt. Planungsrechtlich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ aus dem Jahr 2002 vor, der teilweise überplant werden soll.		Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.		



HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB
„EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Industrie- und Handelskammer

Schreiben vom 10.10.2025

Nr. 26

Seite 2

STELLUNGNAHME

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf

Planungsgegenstand und -ziele

Für den 2. Teilbereich östlich der Neubrandenburger Straße und südlich der Bahnstrecke soll eine Neuordnung der größeren Brachflächen erfolgen, da diese einen städtebaulichen Missstand (Leerstand, schlechter baulicher Zustand der Hallen, ungeordnete Freiflächen) am südöstlichen Ortsanfang von Rostock darstellen. Damit ginge eine Umwidmung von Gewerbegebiets- in Wohnbauflächen einher. Hintergrund sei, dass hier dringend benötigter Wohnraum in Rostock zur Verfügung gestellt werden soll. Ziel sei an dieser Stelle vor allem Geschosswohnungsbau. Es könnten bis zu 380 WE (Mietwohnungen) errichtet werden. Des Weiteren soll die Versorgungsinfrastruktur im Stadtteil durch die Neuaussiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortiment) verbessert werden. Der ruhende Verkehr würde über Parkhäuser und Tiefgaragen geregelt werden. Mit Satzungsbeschluss würde der o.g. B-Plan Nr. 12.GE.68 für diesen 2. Teilbereich außer Kraft treten und nur noch zwei kleine Teilgebiete weiter regeln. Stattdessen sollen als Baugebiet im neuen B-Plan vor allem allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 6) gemäß § 4 BauNVO, Mischgebiete (MI 1 – 2) gemäß § 6 BauNVO und sonstige Sondergebiete (SO 1 – 3) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Gewerbegebiete (GE/GEe) sind nicht mehr vorgesehen. Die SO 1 und 3 sollen als Zweckbestimmung „Parkhaus“ und das SO 2 als Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ erhalten. Die verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen werden neu geplant; eine Durchfahrt von der Neubrandenburger Straße zum Kassebohrner Weg ist nicht mehr Planungsziel. Zentral soll ein Grünzug von Nord nach Süd das Wohngebiet gliedern. Das Maß der baulichen Nutzung sieht Wohngebäude mit drei bis fünf Vollgeschossen vor.

Planungshemmnisse und -schwierigkeiten

Bei dieser Planung sind folgende Aspekte zu beachten:

- **Unebenheit:** Die Geländehöhen variieren stark. Die Höhenunterschiede betragen von Nord nach Süd bis zu 10 Meter. Das Gelände steigt südwärts an.
- **Alltlasten und Bodensanierung:** Großflächige Bodenkontaminationen erfordern ein Sanierungskonzept.
- **Munition:** Es bestehen Hinweise auf latente Kampfmittelgefahren mit weiterem Erkundungsbedarf.
- **Waldumwandlung:** Der durch Sukzession entstandene Wald im nördlichen Bereich erfordert ein Waldumwandlungsverfahren, bevor er anderweitig genutzt werden darf.
- **Bahnflächen:** Im Norden des Plangebietes von der Planstraße A bis zu den Bahngleisen bestehen noch gewidmete Bahnflächen und -anlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen. Es ist ein Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken („Entwidmung“) nach § 23 AEG über das EBA zu beantragen. Es mussten Flächen mit aufstrebender bedingter Nutzung festgesetzt werden (TF 11.1.).
- **Lärm:** Der Schallschutz bedingt durch den Verkehrs- und Gewerbelärm ist im B-Plan zu regeln. Nach Norden steigt die Lärmbelastung an.
- **Weitere bedingte Festsetzungen:** Die textlichen Festsetzungen 11.2 bis 11.4 regeln die Bebauung einzelner Baugebiete erst nach Fertigstellung anderer Baugebiete aus Gründen der Schallabschirmung (bestimmte Baubabschnitte und -reihenfolge).

Die weitere Gebietsentwicklung ist somit von der Erfüllung diverser Bedingungen abhängig.

Aufgabe der IHK

Die IHK zu Rostock ist als Körperschaft öffentlichen Rechts zugleich Träger öffentlicher Belange. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein.

Vorteile der Planung

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung in dem Bereich Rostocks, um dem städtebaulichen Missstand zu begegnen, ist grundsätzlich zu würdigen.

Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen.

Die grundsätzliche Würdigung der Planung wird zur Kenntnis genommen.

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Industrie- und Handelskammer	Schreiben vom 10.10.2025	Nr. 26	Seite 3
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Eine Neuordnung und Weiterentwicklung ist unabhängig von der Festsetzung eines bestimmten Baugebietes erforderlich. Des Weiteren soll die Planung dazu beitragen, ein strukturelles Problem des Oberzentrums und der Regiopole Rostock zu lösen: die Schaffung von neuem Wohnraum. Die Planung kann das Ziel unterstützen, das bestehende Wohnungsdefizit in Rostock im Segment der Mehrfamilienhäuser und im Geschosswohnungsbau abzumildern. Die Suburbanisierung des Wohnens der letzten Jahrzehnte kann nicht im Interesse der Kernstadt liegen. Die Regiopole als Standort des Wohnens würde mit dieser Bauleitplanung wieder gestärkt werden. Die Bemühungen der Hansestadt, für Abhilfe auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen, sind regelmäßig auch aus Wirtschaftssicht zu befürworten. Die Anlage neuer Wohngebiete ist eine Grundvoraussetzung für die Fachkräftegewinnung und das Halten von Fach- und Arbeitskräften in Rostock und im Großraum Greater Rostock (Pull-Faktor). Das Wohnen, die Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen sowie die Schaffung von Baugrund sind wichtige Standortfaktoren. Es ist dabei zu beachten, dass mit dem Wachsen der Bevölkerung die verkehrliche, technische und soziale Infrastruktur mitwachsen muss. Die Verkehrsanbindung sowie die Leitungsinfrastrukturen werden neu geplant; die soziale Infrastruktur wird als ausreichend bewertet. <u>Unternehmens- und Bestandsanalyse</u> Zu prüfen ist die Ansässigkeit von Unternehmen im Plangebiet. Laut unserer IHK-Unternehmensdatenbank sind derzeit in der Hansestadt Rostock 10.345 aktive Unternehmen bei der IHK zu Rostock gelistet; davon befinden sich 22 aktive Unternehmen im Plangebiet des B-Plans Nr. 15.W.188-TB 2. Die Standorte befinden sich im Kassebohrer Weg 11, 12, 12a und 12b, also konzentriert im Nordosten des Plangebietes. Die Adressen sollten durch die Mischgebiete MI 1 und MI 2 vollständig abgedeckt werden. Die Bestandssicherung der Unternehmen sollte höchste Priorität haben. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dürfen hierbei nicht hinderlich sein. Eine Beeinträchtigung der Gewerbeausübung ist auszuschließen. Noch gewerblich genutzte Gebäude dürfen nicht zurückgebaut werden. <u>Weitere wirtschaftliche Belange und Bedenken seitens der IHK</u> Neben den o.g. gewerblichen Bestandsnutzungen im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als weitere wirtschaftliche Belange die Überplanung des B-Plans Nr. 12.GE.68, die damit verbundene Aufgabe von Gewerbegebietsflächen sowie gewerbliche Neuansiedlungen im Plangebiet festzustellen. Der Realverlust an Gewerbegebietsfläche beträgt ca. 6 ha. Allgemeine Wohngebiete sollen künftig etwa 3,4 ha, Mischgebiete ca. 0,9 ha und Sonstige Sondergebiete etwa 0,95 ha einnehmen. Eine Kompensation des Verlustes an GE-Fläche wird in den Unterlagen nicht kommuniziert und daher von uns eingefordert. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums darf nicht zulasten des Gewerbes gehen, das ist nicht akzeptabel. Es ist bekannt, dass nicht nur im Zusammenhang mit dem geplanten Hafenausbau Industrie- und Gewerbeflächen in Rostock fehlen, sondern allgemein. Der Punkt Gewerbeflächenverlust ist ein hinreichender Nachteil der laufenden Planung, der nur schwer tolerierbar ist. <u>Lebensmittelvollsortimenter im SO 2</u> Neben anderen möglichen gewerblichen Neuansiedlungen in den Misch- und allgemeinen Wohngebieten sticht die Ansiedlung eines Vollsortimenters im SO 2 heraus. Das SO 2 soll 0,56 ha groß werden. Laut Begründung und der textlichen Festsetzung 1.2 soll ein großflächiger Lebensmittel Einzelhändler mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.100 m² verwirklicht werden. Des Weiteren sind kleinflächige Lebensmittelhandwerksbetriebe und weitere Dienstleister zulässig. Die Stellplätze sollen im SO 1 (Parkhaus) untergebracht werden. Weitere Angaben enthalten die Unterlagen nicht. Größtes Manko dabei ist, dass die Ansiedlung in keiner Weise begründet wird. Die Begründung zum B-Plan gibt im Wesentlichen		Die Planung wird durch die IHK positiv bewertet. Die Grundstücke Kassebohrer Weg 12a und 11 liegen in den MI-Flächen. Auf der westlichen Seite des Kassebohrer Weges sind keine mischgebietstypischen Gewerbenutzungen vorhanden. Durch die Planung werden keine ausgeübten Nutzungen auf privaten Grundstücken eingeschränkt. Das Plangebiet ist im Wesentlichen von verfallenen Gebäuden und ungenutzten Freiflächen geprägt. Auf Teilen der Fläche hat sich inzwischen Wald entwickelt. Insgesamt hat sich ein extremer städtebaulicher Missstand ergeben, der gerade durch die gescheiterte gewerbliche Entwicklung entstanden ist. Es findet somit kein „Entzug“ nennenswerter, aktiver gewerblicher Flächen statt. Die Schaffung von Wohnraum hat in dem betroffenen Gebiet eine höhere Priorität. Aus Sicht der Stadt ist die Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.100 m² angemessen. Im gesamten südlichen und südöstlichen Bereich, bis zur Stadtgrenze, sind bisher keine entsprechenden Einrichtungen vorhanden.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Industrie- und Handelskammer	Schreiben vom 10.10.2025	Nr. 26	Seite 4
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
		Um die städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung eines REWE-Marktes im Plangebiet abzuschätzen, wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet (BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg; April 2026). Städtebaulich negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung im Untersuchungsgebiet können laut Gutachten aus den folgenden Gründen ausgeschlossen werden: Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Vorhaben einen Lebensmittelmarkt in einer nachhaltig marktüblichen Größenordnung darstellt. Derzeit existieren im Rostocker Ortsteil Kassebohm keine nahversorgungsrelevanten Angebote. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnquartiere im Bereich "Alte Molkerei" kann daher von einer unzureichenden wohnortnahen Grundversorgung im gesprochen werden. Die Versorgungsfunktion des REWE-Lebensmittelmarktes wird sich im Wesentlichen auf die Siedlungsstrukturen der Ortsteile Kassebohm und Weißes Kreuz sowie die Siedlungsstrukturen nördlich der Tessiner Straße (Stadtteil Brinckmansdorf) fokussieren. Somit stellt das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Optimierung des örtlichen (Nah-)Versorgungsnetzes dar. In Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (City-Kernbereich, Nahversorgungszentrum Holzhalbinsel) werden mit max. 2,5 bis 6,7 % der Bestandsumsätze Werte von deutlich unter 10 % des aktuellen Umsatzes und damit unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst. Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsraum werden angesichts der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte nicht existenziell eingeschränkt. Hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen durch die Realisierung des REWE-Marktes sind zwar deutliche Umsatzumverteilungseffekte für die Anbieter in räumlicher Nähe zum Projektstandort (Lidl, dm, Norma- Projekt) zu erwarten, diese befinden sich jedoch in keiner städtebaulich integrierten Lage und übernehmen daher keine signifikante Funktion im Bereich der wohnortnahen Grundversorgung. Sollte es dennoch zu einer Betriebsaufgabe des Lidl Lebensmitteldiscounter kommen, was angesichts der Höhe der prognostizierten Umverteilungseffekte aus gutachterlicher Sicht sehr unwahrscheinlich ist, könnte der neue REWE-Markt als städte-baulich integrierter Standort zukünftig die Angebotslücke schließen.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Industrie- und Handelskammer	Schreiben vom 10.10.2025	Nr. 26	Seite 4
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
nur den Inhalt der textlichen Festsetzungen wieder. Es ist lediglich von einer „Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur“ die Rede. Folgende Sachverhalte bleiben unbeantwortet: • Verhältnis der Planung zu Zielen der Raumordnung (LEP, RREP RR); • Verhältnis des Vorhabens zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der HRO; • Einordnung der Lage in Bezug auf den bestehenden, städtebaulich bestens integrierten Nahversorgungsstandort Neubrandenburger Straße mit Discounter, Getränke- und Drogeriemarkt (ca. 300 m entfernt); • Verträglichkeit der Ansiedlung (es gibt kein Gutachten oder vergleichbare Analyse) für die Bestandsunternehmen und die ZVB. Durch die fehlenden Informationen wird eine Bewertung des neuen Marktes (vgl. REWE; https://www.neueroeffnung.info/rostock/rewe_1392) erschwert, sodass eine Einschätzung erst zum B-Plan-Entwurf erfolgen kann. Wir empfehlen die Ergänzung der Unterlagen. Wichtig ist dabei, dass der bestehende Nahversorgungsstandort dauerhaft erhalten bleiben sollte. Die Verkaufsfläche des Vollsortimenters sollte nicht die Gefahr von Marktschließungen bergen. <u>Weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung</u> Gewerbliche Neuansiedlungen sind auch – untergeordnet bzw. häufig – in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten möglich. In den WA sind alle allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO auch im B-Plan zulässig. Bei den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nicht zulässig gestrichen. Da sich die IHK grundsätzlich für Nutzungsgemischte Wohngebiete einsetzt, ist diese Festsetzung zu prüfen. Zu beachten ist dabei die Lage, die Größe sowie die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes. Wir begrüßen die Zulässigkeit von Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften für den Bedarf des Wohngebietes. Der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben sowie von Beherbergungsbetrieben einschließlich Ferienwohnungen erscheint angesichts des Planungsziels Schaffung von Dauerwohnraum und der anderen o.g. Kriterien gerechtfertigt. Insofern stimmen wir im Rahmen einer Einzelfallentscheidung der textlichen Festsetzung 1.1 zu. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bei den Mischgebieten (TF 1.4) sind derart strukturiert, dass von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO die Nummern 6, 7 und 8 sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sein sollen. Das betrifft erneut Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie zusätzlich Vergnügungsstätten aller Art. Auch hierzu bestehen im Einzelfall keine Bedenken. Vergnügungsstätten sollten dennoch in einzelnen Baugebieten im Stadtgebiet weiterhin zulässig sein und nicht per se ausgeschlossen werden. Für den Standort ist das aber nachvollziehbar. <u>Maß der baulichen Nutzung</u> Die Festsetzungen sind – genau wie zur Bauweise – sehr ausdifferenziert. Es ist zu empfehlen, hier nicht zu überregulieren und ein flexibles Bauen – auch im Sinne der Investoren – zu ermöglichen. Insgesamt hat die IHK zu Rostock jedoch zu den Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. <u>Lärmschutz</u> Die textlichen Festsetzungen zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (TF 7.) sind zwingend umzusetzen, um dem Verkehrs- und Gewerbelärm zu begegnen. Maßgeblich ist der Schienenverkehr.		Im Rahmen einer zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt geprüft, inwieweit die angesprochenen Einzelstandorte zu einem Nahversorgungszentrum zusammengefasst werden können. Die nebenstehenden Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Planung.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Industrie- und Handelskammer	Schreiben vom 10.10.2025	Nr. 26	Seite 5
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Die Wohnnutzung drängt nun erneut nah an bestehende Verkehrswege heran. Der betroffene Streckenabschnitt Rostock – Stralsund umfasst auch die westliche Zufahrt vom Abzweig Riekdahl zum Rostocker Seehafen. Somit ist auch der wirtschaftlich bedeutsame Güterverkehr zu berücksichtigen. Einschränkungen der Streckenkapazität und der Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen sind nicht befürwortbar. Die Anwohner haben den Verkehr zu dulden. Das trifft sinngemäß auch auf den Straßenverkehr auf der Neubrandenburger Straße zu. <u>Verkehrliche Belange</u> Die beschriebene äußere und innere verkehrliche Erschließung wird befürwortet. Der Lieferverkehr und sonstige Wirtschaftsverkehr muss gewährleistet sein. Der ruhende Verkehr berührt wirtschaftliche Belange nicht. Zum ÖPNV ist anzumerken, dass der Regionalbusverkehr von rebus auf der Linie 113 schon seit geraumer Zeit ausgebaut wurde und nicht mehr im Stundentakt gefahren wird (Begründung u.a. auf Seite 26), sondern tagsüber weitgehend im 20-Minuten-Takt. Die Fahrten finden bis Kessin, Dummerstorf, Kavelstorf oder sogar Reez statt. Die Anbindung ist somit deutlich besser als dargestellt. Eine Haltestelle befindet sich direkt am Nahversorgungsstandort Neubrandenburger Straße. Für die Unternehmen und Arbeitnehmer /Pendler (z.B. in die Gewerbegebiete in Dummerstorf) ist die Anbindung sehr wichtig. Der Bahnverkehr zum Haltepunkt Kassebohm findet hingegen nach Aufgabe des S-Bahn-Verkehrs zum Seehafen nur noch stündlich mit der RB nach Graal-Müritz statt. Zum weiterhin geplanten P+R- sowie B+R-Platz im B-Plan Nr. 12.GE.68 am Haltepunkt Kassebohm (der langfristig zum Bahnübergang verlegt werden soll) stellt sich die IHK die Frage, wie die Zufahrt dorthin erfolgen soll. Von der Neubrandenburger Straße ist hier im B-Plan keine Zufahrt und auch keine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer erkennbar. Zum Thema Südtangente äußert sich die IHK kurz im folgenden Absatz zum Flächennutzungsplan. <u>8. Änderung des Flächennutzungsplans</u> Der Bebauungsplan Nr. 15.W.188-TB 2 kann derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden. Daher soll der FNP im Parallelverfahren geändert werden. Die 8. Änderung des FNP umfasst jedoch auch Flächen, die über das B-Plangebiet hinausgehen. Das Änderungsgebiet umfasst ca. 9,2 ha. Maßgeblich soll das Gewerbegebiet GE.12.4 um 6,1 ha auf nur noch 1,1 ha verkleinert werden. Hierzu gelten prinzipiell die gleichen Anmerkungen wie zum B-Plan. Auch im FNP ist eine Kompensation des Verlustes an GE-Fläche anzustreben und zu verwirklichen. Die Rumpffläche westlich des Kassebohrer Weges umfasst gewerblich genutzte Flächen mit Sitz u.a. eines Handwerksunternehmens für Elektroinstallationen. Die GE-Darstellung bleibt somit sinnvoll. Das Gewerbe soll dort nun nahezu vollständig von Wohnbauflächen umschlossen werden. Die Wohnbaufläche W.12.10 wird um 4,7 ha erweitert (entspricht den WA im B-Plan). Neu ist die Darstellung eines SO.12.4 Handel (1,4 ha) und einer gemischten Baufläche M.12.1 (0,9 ha). Diese M-Fläche umfasst allerdings nur das MI 1 im B-Plan und nicht das MI 2. Falls der Darstellungsmaßstab des FNP es erlaubt, sollte hierbei die gemischte Baufläche korrigiert werden. Andernfalls wäre sie Bestandteil des W.12.10. Die leichten Korrekturen bei den Flächen für Bahnanlagen, den Grünflächen und den Flächen für Wald nehmen wir zur Kenntnis. Wirtschaftlich relevant könnte die Änderung der Fläche für den Straßenverkehr HVS.12.2 sein. Hierbei handelt es sich um einen kleinen Teil der im MOPZ vorgesehenen Prüf- und Freihaltetrasse „Südtangente“ zwischen der Neubrandenburger Straße und der Tessiner Straße (Verbindungsstraße bis zum Knoten Verbindungsweg). Die Fortsetzung Richtung Südring ist kein Planungsgegenstand. Die IHK zu Rostock spricht sich dafür aus, die Freihaltetrasse für den Straßenverkehr vorerst in Gänze zu erhalten und weiter zu diskutieren und nicht vorschnell aus dem Flächennutzungsplan zu streichen. Die neue Darstellung der Neubrandenburger Straße bis zum Weißen Kreuz im FNP als Fläche für den Straßenverkehr (HVS.12.6) bleibt davon unberührt und sollte zusätzlich umgesetzt werden.		Die Festsetzungen zum „P&R“ sowie zur sog. „Südtangente“ sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.GE.68. Die betroffenen Flächen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht überplant. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten daher weiterhin fort. Abgesehen davon ist die „Südtangente“ in der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mehr enthalten, da eine Realisierung inzwischen als unrealistisch bewertet wird.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Industrie- und Handelskammer	Schreiben vom 10.10.2025	Nr. 26	Seite 6
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Wir bitten um Berücksichtigung unserer Hinweise und Anmerkungen. Bei Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Fachbereich Industrie, Innovation und Regionalentwicklung				

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt	Schreiben vom 30.09.2025	Nr. 27	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrte Damen und Herren, zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans nehmen wir in unserer Funktion als untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde wie folgt Stellung: Im Gebiet des B-Plans befinden sich keine Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte unseres Amtes. Wir weisen darauf hin, dass etwaige Grenzmarken bei den Bauarbeiten grundsätzlich zu erhalten sind. Falls dies nicht möglich ist, ist es notwendig, das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu informieren (§ 26 Abs. 8 GeoVermG M-V). Mit freundlichen Grüßen im Auftrag		Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte des Katasteramtes befinden.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege MV	Schreiben vom 08.10.2025	Nr. 30	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrte Damen und Herren, in dem o. g. Verfahren äußert sich das LAKD als Denkmalfachbehörde wie folgt: Stellungnahme der Landesarchäologie M-V Die nachfolgende Auskunft stützt sich auf die systematische Erfassung der Bodendenkmale (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 DSchG M-V) durch das LAKD als Denkmalfachbehörde. 1. Auskunft zum Bestand 1.1 Im Bereich des Vorhabens sind bislang keine Bodendenkmale bekannt geworden. 2. Notwendiger Rahmen und Umfang der Umweltprüfung 2.1 Aufgrund der Vornutzung der Vorhabenfläche ist nicht mit dem Vorhandensein derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Aus diesem Grund sind keine ergänzenden Untersuchungen erforderlich, um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 1, 2 und 2a BauGB). 3. Erläuterungen 3.1 Die Pflicht, im Rahmen der Umweltprüfung die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten,		Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt sind und aufgrund der Vornutzung keine ergänzenden Untersuchungen notwendig sind.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MÖLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege MV	Schreiben vom 08.10.2025	Nr. 30	Seite 2
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB. Zu den Kulturgütern im Sinne des § 2a BauGB gehören auch Bodendenkmale. 3.2 Die Unterrichtung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt auf Grundlage von § 4 Abs. 1 BauGB. 3.3 Im vorliegenden Fall ist das Vorhandensein von Bodendenkmalen sehr unwahrscheinlich. Auf die Ermittlung der Auswirkungen nach allgemein anerkannten Prüfmethode kann deshalb verzichtet werden. 4. Hinweise 4.1 Die zufällige Auffindung von Bodendenkmalen oder vermuteten Bodendenkmalen ist der unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Sie kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Stellungnahme der Landesdenkmalpflege M-V Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen werden keine Belange der Baudenkmalpflege berührt. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB
„EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie MV

Schreiben vom 26.09.2025

Nr. 31

Seite 1

STELLUNGNAHME

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 29.08.2025 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Nordwasser GmbH	Schreiben vom 01.10.2025	Nr. 36	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrte Damen und Herren, zu o. g. Bebauungsplan bestehen aus siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht zwar keine prinzipiellen Einwände, aber Ergänzungen und Änderungswünsche. Folgende Hinweise und Auflagen sind zu berücksichtigen: <u>Trinkwasserversorgung</u> Aus Gründen der Versorgungssicherheit ist ein Ringschluss zwischen den Trinkwasserleitungen in der Neubrandenburger Straße und dem Kassebohrer Weg anzustreben. Dieser sollte in der Planstraße A und einer entsprechenden Verlängerung bis zum Kassebohrer Weg erfolgen. Dafür sind östlich der Planstraße A Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im B-Plan festzusetzen. Die Breite dieses Streifens muss mindestens 3 m betragen und mit der notwendigen Fahrzeugtechnik befahrbar sein. <u>Löschwasser</u> Die Menge des Löschwassers, welches bereitgestellt werden kann, ist von der Realisierung des Ringschlusses abhängig.		Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die angesprochene Ringschluss wird realisiert.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Nordwasser GmbH	Schreiben vom 01.10.2025	Nr. 36	Seite 2
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
<u>Schmutzwasserentsorgung</u> Aufgrund des natürlichen Gefälles im B-Plangebiet wird die Entsorgung über einen Freigefällekanal voraussichtlich möglich sein. Mit dem Anschluss des B-Plangebietes wird aber das nachgelagerte Abwasserpumpwerk (APW) in der Tessiner Straße zu einer Engpassstelle. Um den Anschluss des Erschließungsgebietes ermöglichen zu können, muss dieses APW vor dem Anschluss des neuen Gebietes hydraulisch ertüchtigt werden. Die entstehenden Kosten hat der Verursacher zu tragen. Problematisch wird auch die Entsorgung von WA 3 und WA 6 gesehen, da diese Gebiete Hinterlieger sind und keine öffentliche Zuwegung im B-Plan vorgesehen ist. Diesbezüglich muss der B-Plan überarbeitet werden. <u>Niederschlagswasser</u> In die Regenwasserkanäle der Neubrandenburger Straße und des Kassebohrer Weges ist eine gedrosselte Einleitung möglich. Die absoluten, numerischen Einleitmengen in das öffentliche Abwassernetz sind nicht im B-Plan festzusetzen bzw. festzuschreiben und sind entsprechend zu löschen. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf den Grundstücken zu versickern. Alternative Rückhaltungen für das Niederschlagswasser sind zu prüfen. <u>Grünordnung / Grünausgleich</u> Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß dem Merkblatt über <i>Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle</i> (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmen wir nicht zu. <u>vertragliche Regelung</u> Hinweisen möchten wir auf die Regelung, dass zwischen dem Erschließungsträger, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der abwasser- und trinkwassertechnischen Erschließung des Bebauungsplanes abzuschließen ist. Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen o. g. Ansprechpartner gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen		Die potenziellen Hinterliegergrundstücke im WA6 können über den Kassebohrer Weg erschlossen werden. Das WA5 ist direkt an den Kassebohrer Weg angeschlossen. Die technischen Systeme der Abwasserentsorgung werden entsprechend dem Bedarf ertüchtigt. Der Hinweis von der Nordwasser wird zur Kenntnis genommen. Die Einschränkung der Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen (mit ca. 5 L/s*ha) müsste in dem Gebiet als höhere Beschränkung als der "natürliche Abfluss" für das Gebiet angesehen werden. Aus Sicht der Stadt ist die Festsetzung der Ableitmenge für den B-Plan erforderlich. Die Festsetzung einer Gesamtableitmenge für den B-Plan ist eine der Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c) für Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung auf B-Planebene. Im Rahmen des B-Plans können mit den Festsetzungen so Maßnahmen zur Einhaltung des erforderlichen Rückhaltes festgesetzt werden. Konkrete Einzelmaßnahmen (außer Dachbegrünung) sind auf B-Planebene nicht regelbar. Durch die Festsetzung einer Ableitbeschränkung werden so auch grundsätzlich Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet zur Einhaltung dieser Beschränkung erzwungen. Die festgesetzte Ableitmenge ist dabei eine maximale Ableitmenge für den B-Plan. Die Nordwasser kann die Einleitmenge im Zweifel noch weiter beschränken. Für eine Annäherung an den Wasserhaushalt ist im B-Plan weiterhin eine Dachbegrünung und der Regenrückhalt für die Grundstücke festgesetzt. Die festgesetzte Einleitmenge wird beibehalten. Eine Rückhaltung und die gedrosselte Einleitung von den privaten Grundstücken sind Bestandteil der Textfestsetzungen.		



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB
„EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

rebus Regionalbus Rostock GmbH

Schreiben vom 11.09.2025

Nr. 39

Seite 1

STELLUNGNAHME

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Unterlagen stimmen wir den
Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei,
Neubrandenburger Straße“ Teilbereich 2 zu.

Mit freundlichen Grüßen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die rebus GmbH der Planung zustimmt.

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM)	Schreiben vom 20.10.2025	Nr. 45	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrter Herr Fischer, im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden zu o.g. Verfahren bin ich aufgefordert Stellung zu nehmen. Leider ist hierzu nur der Vorentwurf der Begründung (Arbeitsstand 27.08.2025), der Vorentwurf GOP/AFB und der Vorentwurf Umweltbericht eingestellt worden. Mir fehlt der Entwurf des B-Plans selbst um die Ausführungen der Begründung „verorten“ zu können. - Ich bitte um Nachreichung des B-Plans im Entwurf. Ich möchte des weiteren darauf hinweisen, dass das veröffentlichte Sanierungskonzept (H.S.W. 20.01/28.02/28.04.2023) nicht die im Begründungsentwurf aufgeführte Sanierungsuntersuchung zum Thema hat. Der veröffentlichte Bericht stellt nur die Altlastenkenntnisse eines Teils der im Plangebiet erkannten Sanierungserfordernisse dar. Der im Begründungsentwurf zitierte Bericht der H.S.W. fehlt. Auf Seite 36 des Vorentwurfs der Begründung wird in zwei Absätzen auf eine Abstimmung und Stellungnahme des Sachverhalts mit der Bodenschutzbehörde des StALU MM verwiesen, die hier nicht in der dargestellten Form aktenkundig ist. Zitat: [... bzw. Ausbau der belasteten Böden umzusetzen (vgl. Stellungnahme zum Entwurf 2021)] - Ich bitte um Übergabe einer Kopie dieser Stellungnahme. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag		Die nebenstehend genannten Unterlagen werden im Rahmen der folgenden Behördenbeteiligung mit dem Entwurf des Bebauungsplanes aktualisiert und vollständig zur Stellungnahme eingereicht.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Stadtamt Abt. Ordnungs- und Verwaltungsangelegenheiten, Jagdwesen	Schreiben vom 04.09.2025	Nr. 46	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Die zu bebauende Fläche liegt im gemeinschaftlichen Jagdbezirk „Rostock Süd/West“. Jagdlich wurde und wird die Fläche nicht genutzt. Teilflächen im Planungsgebiet sind nach § 5 Jagdgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LJagdG M-V) „Befriedete Bezirke“, hier ruht die Jagd. Jedoch sei an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die Einhaltung des Artenschutzes i. V. m. dem Naturschutz zu gewährleisten ist. Ziel ist es, den Schutz wildlebender Tiere nachhaltig zu schützen. Es ist darauf zu achten, dass bei der Auswahl von Bäumen und Pflanzen kein zusätzliches Futterangebot (Lockmittel) für z. B. Wildschweine entsteht. Auch sollten in die Planung geeignete Maßnahmen zur Verhinderung von späteren möglichen Wildschäden Beachtung finden z. B. geeignete Einzäunung der einzelnen Grundstücke, da vermehrt festgestellt wird, dass Wild ins Stadtgebiet zieht und hier seinen „neuen“ Lebensraum sucht und findet.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Stadtentsorgung Rostock GmbH	Schreiben vom 08.09.2025	Nr. 47	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Für die Belange der Abfallwirtschaft wurde dankenswerter Weise bereits auf die kommunale Abfallsatzung verwiesen. Für weitere Planungsschritte, insbesondere für die Planung und Errichtung von Stellplätzen für Abfallsammelbehälter oder Unterflursysteme haben wir Planungsleitfäden entwickelt. Wir würden uns freuen, wenn der Hinweis auf diese Dokumente und ihre Bezugsquellen bereits in der Begründung Verwendung finden könnten. • www.stadtentsorgung-rostock.de/planungsleitfaden Im aktuellen Planungsstand gibt es seitens der Stadtentsorgung Rostock GmbH keine weiteren Hinweise oder Ergänzungen.		Die Quelle für die vorhandenen Planungsleitfäden wird in die Begründung aufgenommen.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Stadtwerke Rostock AG Zentraler Auskunft- und Netzdokumentationsdienst	Schreiben vom 18.09.2025	Nr. 49	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände: • Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH • Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG • Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG • Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG • Stadtbeleuchtung des Tiefbauamtes Rostock Bitte beachten Sie unsere Anweisung „Schutz von Versorgungsanlagen“ und die zusätzlichen Auflagen. Die beigegeführten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft. In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände: • Verkehrsanlagen des Tiefbauamtes Rostock • Informationskabel des Amtes für Digitalisierung und IT Rostock <u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus. Vor Baubeginn ist durch die bauausführende Firma ein Schachtschein bei uns einzuholen. Freundliche Grüße		Die Leitungsbestände wurden geprüft und finden Beachtung in der Erschließungsplanung.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Straßenbauamt Stralsund	Schreiben vom 17.09.2025	Nr. 50	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrter bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 29.08.2025 zu dem o.g. Vorgang wird wie folgt Stellung genommen: Durch den Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ Teilbereich 2 der Hansestadt Rostock werden die Belange der Straßenbauverwaltung nicht berührt. Daher sind aus straßenbaulicher und verkehrlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Die Straßenbaulast der L 39 liegt im Bereich des Bebauungsplanes bei der Hansestadt Rostock. Diese Stellungnahme bezieht sich auf den straßenbaulichen und verkehrlichen Bereich der Straßen des überörtlichen Verkehrs, die in der Verwaltung des Straßenbauamtes stehen. Im Auftrag		Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Straßenbauamtes keine Anregungen oder Bedenken bestehen.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Tiefbauamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock	Schreiben vom 23.09.2025	Nr. 52	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
SG Verkehrsanlagenplanung Rückfragen an Herrn Schüffler (-6659) <u>zum Flächennutzungsplan</u> Es ist zu hinterfragen, ob die ausgewiesenen „Flächen für den Bahnverkehr“ in der dargestellten Form sinnvoll sind. Teilweise scheinen diese Bereiche zu umfassen, auf denen absehbar keine Bahnnutzung mehr stattfinden wird. Abt. Verkehrsanlagenbau und -unterhaltung, Straßenverwaltung und Genehmigungen Rückfragen an Frau Rubin (-6633) Forderung: Es muss die Möglichkeit geben, für Rettungsfahrzeuge die Wege zwischen Kassebohrer Weg und Planstraße A befahren zu können. Dabei ist eine geeignete Breite (entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“) befahrbar auszubilden. Das Unterbinden der Befahrungen anderer Fahrzeuge kann durch Poller/Wegesperren erreicht werden, dessen Schließung nur durch Rettungskräfte geöffnet werden kann. Öffentliche Straßenbeleuchtung (SG Verkehrs-ausrüstung) Rückfragen an Herrn Eisermann (-6627) <u>unter: H 1.5 Maßnahme AFB-VF2: Störungsarme Gestaltung von Abend- und Nachtbeleuchtung Fledermäuse:</u> Zur Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität und damit der Vermeidung einer erheblichen Störung sind alle Beleuchtungseinheiten im Plangebiet entsprechend zu gestalten. Es ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen, das mit der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen) abzustimmen ist. Nachfolgende Hinweise sind zu berücksichtigen: - Begrenzung von Lichtkegeln auf zu beleuchtende Objekte - Vermeidung von vertikaler und horizontaler Lichtstreuung durch bodennahe/ gerichtete Beleuchtung mit Abschirmung nach oben bzw. zu Bereichen, die nicht beleuchtet werden müssen (Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse) - keine Verwendung von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) oder mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K		Die bisherige Verbindungsstraße zwischen Planstraße A und Kassebohrer Weg ist nicht mehr Bestandteil der Planung. Eine zweite Zufahrt für Rettungsfahrzeuge wird nunmehr über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen zentraler öffentlicher Grünfläche und Kassebohrer Weg über das WA3 gesichert. Der anschließende Fußweg wird in Verlängerung der Planstraße A als Verbindungsweg auf 3,50 m verbreitert. Das Beleuchtungskonzept wird Bestandteil der Erschließungsplanung.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Tiefbauamt, Hanse- und Universitätsstadt Rostock	Schreiben vom 23.09.2025	Nr. 52	Seite 2
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
- Beschränkung der Lichtintensität auf die notwendige Mindestbeleuchtungsstärke - keine Beleuchtung bei Einflugöffnungen von Fledermausquartierbereichen. In diesem Zusammenhang verweise ich hiermit auf das Konzept für die Straßen- und Wegebeleuchtung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die zukünftig öffentlich gewidmeten Flächen, die in diesem Zusammenhang zu beleuchten sind, sind die Planstraßen A, B und C sowie der Kassebohmer Weg. Die Beleuchtung dieser Erschließungsstraßen erfolgt mit technischen LED-Leuchten mit einer korrelierten Farbtemperatur von 3000 Kelvin gemäß Beleuchtungskonzept und mit einer Beleuchtungsstärke auf der Grundlage der DIN EN 13201. Da die Geh- und Radwege durch den Grünzug wichtige Wegeverbindungen zwischen Wohnquartieren darstellen und auch eine Zuwegung zur Bushaltestelle in der Neubrandenburger Straße (Einsmündung Planstraße A) sind, ist auch an diesen Wegen eine Beleuchtung notwendig. Hier sind dann geringe Lichtpunkthöhen von 3,50 bis 4,00 m einzusetzen. Eine bewegungsabhängige Lichtsteuerung ist hier dann sinnvoll. Somit sollte dann hier aus energetischen Gründen auch eine Farbtemperatur von 3000 K eingesetzt werden. Die Neubrandenburger Straße hat in dem Bereich bereits eine neu technische LED-Beleuchtung im Rahmen der Straßenerneuerung erhalten. Hier wurden die beiden Leuchten im unbebauten Bereich südlich der Bahnstrecke mit einer Lichtfarbe von 2700 K errichtet.				

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 23.09.2025	Nr. 54	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01441114 E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com Datum: 23.09.2025 Hanse- und Universitätsstadt Rostock, 8. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen und Einzelhandel an der Neubrandenburger Straße südlich Haltepunkt Kassebohm“ Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.08.2025. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH		Vorhandene Anlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Vodafon Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 23.09.2025	Nr. 54	Seite 2
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01441112 E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com Datum: 23.09.2025 Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ Teilbereich 2 Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.08.2025. Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH		s.o.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Schreiben vom 23.09.2025	Nr. 54	Seite 3
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01441111 E-Mail: TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com Datum: 23.09.2025 Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Bebauungsplan Nr. 15.W.188-2TB „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ Teilbereich 2 Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.08.2025. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRA-O-.Schwerin@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH		Vorhandene Leitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.		

	HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB „EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRAßE“, TEILBEREICH 2 BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN			
	Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste	Schreiben vom 03.09.2025	Nr. 56	Seite 1
STELLUNGNAHME		Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf		
Sehr geehrte Damen und Herren, in dem oben genannten Plangebiet befinden sich keine Gewässer II. Ordnung oder Anlagen, für die der Wasser- und Bodenverband (WBV) „Untere Warnow – Küste“ unterhaltungspflichtig wäre (siehe Karte1). Bezüglich des beschriebenen Planverfahrens bestehen seitens des WBV „Untere Warnow – Küste“ keine Einwände oder Belange. Hinweis: Sollten Gewässer II. Ordnung doch von Ihrer Baumaßnahme betroffen sein, so ist die weitere Planung/Ausführung mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Mit freundlichen Grüßen		Es wird zur Kenntnis genommen, dass der WBV keine Einwände gegen die Planung hat. Es sind keine Gewässer II. Ordnung vorhanden.		



**HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK – VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.188-2TB
„EHEMALIGE MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE“, TEILBEREICH 2
BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN**

Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste

Schreiben vom 03.09.2025

Nr. 56

Anlage

STELLUNGNAHME

Behandlung der Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf

