

## Satzung der Gemeinde Papendorf über den Bebauungsplan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“ Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Florian Müller	<i>Datum</i> 22.05.2023 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Papendorf (Entscheidung)	06.06.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf billigt den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“ und den Vorentwurf der Begründung dazu (s. Anlage).

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Mit dem Vorentwurf einschließlich Begründung sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung im Amt Warnow-West.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Papendorf ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage: Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 vom 22.05.2023 und Vorentwurf der Begründung dazu.

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf hat am 15.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der Gebietsbezeichnung „Am Schwanen-Soll“ gemäß § 2 und 8 BauGB beschlossen.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rockstock plant eine umfassende Siedlungsentwicklung südlich und westlich des Ortsteils Biestow. Voraussetzung dafür ist die Anbindung dieser zukünftigen Siedlungsflächen an die Landesstraße L 132 in Höhe des Abzweiges nach Sildemow über eine Trasse, die das Papendorfer Gemeindegebiet quert. Durch die Errichtung dieser neuen Erschließungstrasse wird eine ergänzende, gemeindegebietsübergreifende Siedlungsentwicklung in diesem Bereich auch auf dem

Gebiet der Gemeinde Papendorf möglich und sinnvoll.

Der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Papendorf soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung dieses Papendorfer Gebietes südlich der Gemeindegrenze Rostock (Ortsteil Biestow/Straßenbahnhaltestelle Südblick) sowie für die Verkehrsanbindung der angrenzenden Rostocker Flächen an die Landesstraße L 132 schaffen.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung einer gemischten Gebietsstruktur mit Wohnen (individueller Wohnungsbau und Mietwohnungsbau), altersgerechtem Wohnen, sozialen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen.

Das grundsätzliche städtebauliche Konzept wurde in gemeinsamen Beratungen zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abgestimmt.

Mit dem nun vorliegenden Vorentwurf sind die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja, im Rahmen der Haushaltsplanung

#### **Anlage/n**

1	23-05-22_B-Plan 24_Papendorf_Vorentwurf (öffentlich)
2	Papendorf B-Plan Nr. 24 Begründung Vorentwurf 22.05.2023 (öffentlich)



Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen Topografischen Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2023

# SATZUNG DER GEMEINDE PAPENDORF

## über den Bebauungsplan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“

gelegen westlich der L 132 sowie südlich und südöstlich der Gemeindegrenze  
zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock

### BEGRÜNDUNG

### VORENTWURF

Bearbeitungsstand 22.05.2023



## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Am Schwanen-Soll“

### Begründung zum Vorentwurf

Inhalt	Seite
Teil 1 – Städtebaulicher Teil .....	2
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	2
1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht .....	3
2. Inhalt des Bebauungsplanes .....	6
2.1 Ausgangssituation .....	6
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	14
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	15
2.5 Flächenbilanz .....	16
3. Ver- und Entsorgung .....	17
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Verträge .....	19
5. Immissionsschutz .....	20
6. Sonstiges.....	20
Teil 2 - Umweltbericht.....	21

#### Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

## Teil 1 – Städtebaulicher Teil

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Papendorf hat am 15.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 mit der Gebietsbezeichnung „Am Schwanen-Soll“ gemäß § 2 und 8 BauGB beschlossen.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock plant eine umfassende Siedlungsentwicklung südlich und westlich des Ortsteils Biestow. Voraussetzung dafür ist die Anbindung dieser zukünftigen Siedlungsflächen an die Landesstraße L 132 in Höhe des Abzweiges nach Sildemow über eine Trasse, die das Papendorfer Gemeindegebiet quert. Durch die Errichtung dieser neuen Erschließungstrasse wird eine ergänzende, gemeindegebietsübergreifende Siedlungsentwicklung in diesem Bereich auch auf dem Gebiet der Gemeinde Papendorf möglich und sinnvoll.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung des Papendorfer Gebietes südlich der Gemeindegrenze Rostocks (Ortsteil Biestow/Straßenbahnhaltestelle Südblick) sowie für die Verkehrsanbindung der angrenzenden Entwicklungsflächen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an die Landesstraße L 132 schaffen.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung einer gemischten Gebietsstruktur mit Wohnen (individueller Wohnungsbau und Mietwohnungsbau), altersgerechtem Wohnen, sozialen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen. Die beiden Entwicklungsgebiete stellen sich raumordnerisch dabei als Siedlungsergänzung der Stadt Rostock dar und sollen insbesondere dringend nachgefragten Wohnraum bereitstellen.

#### 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 befindet sich im Norden des Gemeindegebietes von Papendorf, unmittelbar an der Grenze zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Der Geltungsbereich im Norden der Gemeinde Papendorf umfasst eine ca. 15,6 ha große Fläche und liegt westlich der Landesstraße L 132 sowie südlich und südöstlich der Gemeindegrenze zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24; © GeoBasis-DE/MV 2023

### 1.3 Flächennutzungsplanung, Raumordnung und Planungsrecht

Die Gemeinde Papendorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 7. Änderung. Die bisherigen Änderungen betreffen nicht den Bereich des Plangebietes.

Das Plangebiet ist aktuell als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes weichen von den Zielen des Bebauungsplanes ab, daher wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 8. Änderung geändert und es werden künftig vorrangig Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet Papendorf sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MV vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R vom 22. August 2011) verankert.

Im RREP MM/R ist die Gemeinde Papendorf als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum (SUR) Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot aufgrund des Stadt-Umland-Konzeptes.

Die Gemeinde Papendorf liegt im Verlauf der Siedlungsachse Rostock-Schwaan (RREP MM/R, G 4.1 (4)) und ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen (LEP, 4.5 (3), RREP G 3.1.4. (1)).

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll im Sinne der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie landesweit reduziert werden (LEP, Programmsatz 4.1 (1)). Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu konzentrieren (LEP, Z 4.2 (1), RREP MM/R, G 4.1 (1) und (2)).

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (LEP, Z 4.2 (2), RREP MM/R, Z 4.1 (2) und (3)).

Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP, Z 4.2 (3)). Dies ist hier der Fall.

Eine Grundlage der grundsätzlichen raumordnerischen Bewertung der Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum ist die „Fortschreibung des Stadt-Umland-Raum-Entwicklungsrahmens Rostock“ für den Zeitraum 01/2017 - 12/2025 vom Juni 2018. Der Gemeinde Papendorf wird darin ein Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ von rund 41 Wohneinheiten zugestanden. Eine Einstufung als geeigneter Standort für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung (Entwicklungskontingent „Privilegierung“) wurde nicht vorgenommen. Weiterhin können kommunale Planungsabsichten jeweils im Einzelfall bewertet werden, wenn es dadurch zu einer Überschreitung des Grundbedarfs kommt. Hinsichtlich der Gewerbeentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens ist Papendorf jedoch eine Schwerpunktgemeinde zur Flächenbedarfsdeckung-für überörtliche Gewerbeansiedlungen im Stadt-Umland-Raum.

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.12.2022 wird seitens des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung der Region Rostock (AfRL RR) festgestellt, dass für eine Wohnbauflächenentwicklung südöstlich von Biestow die Eigenbedarfsregelung der Gemeinde Papendorf nicht zur Anwendung kommen würde, da diese Flächen städtebaulich dem Siedlungskörper der Kernstadt, der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, zuzuordnen sind. Im Planverfahren ist dazu das Einvernehmen mit der Kernstadt herzustellen und dies ist auch entsprechend zu dokumentieren. Weiter wird ausgeführt: „Die in Aussicht genommenen Flächen zeichnen sich durch eine sehr gute Verkehrserschließung (ÖPNV) und ihre Anbindung an Infrastrukturen der Daseinsvorsorge aus. Potenziellen Wohnbauweiterungsflächen des Rostocker Ortsteils Biestow grenzen unmittelbar an die Gemeinde Papendorf an. Aus raumordnerischer Sicht könnte einer gemeinsamen Siedlungsflächenentwicklung auf Papendorfer und Rostocker Gebiet hier nicht nur weiterhin zugestimmt werden. Diese wäre regionalplanerisch zudem ausdrücklich zu befürworten. Voraussetzung dafür ist allerdings eine intensive interkommunale Abstimmung entsprechend LEP-Programmsatz Z 3.3.3 (3) und SUR-Entwicklungsrahmen [...], die durch das AfRL RR zu begleiten ist.“

Dies gilt insbesondere auch für die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts, bei der sichergestellt sein muss, dass sie mit den Regelungsinhalten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Rostock und denen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock vereinbar ist.“

Seitens des Landkreises Rostock erfolgt mit Schreiben vom 04.01.2023 folgende Einschätzung: „Grundsätzlich kann der geplanten Entwicklung aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung (vor allem ÖPNV), städtebaulichen Lage und der vorhandenen Infrastrukturen gefolgt werden. Die Wohnentwicklung in unmittelbarer Nähe zu Rostock kann in der geplanten Größenordnung zu einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes in Rostock beitragen. Aus Sicht der Bauleitplanung ist eine enge Abstimmung der vorliegenden Planung mit den Planungen der Hansestadt Rostock zur weiteren Entwicklung des Ortsteils Biestow notwendig. Ggf. sollte über eine parallele Planung auf Papendorfer und Rostocker Seite nachgedacht werden, da sich das künftige Wohngebiet als ein Gebiet mit gemeinsamer Erschließung, verkehrlicher Anbindung, sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen entwickeln soll. Eine parallele Bauleitplanung hat den Vorteil, dass Probleme rechtzeitig erkannt und gemeinsam gelöst werden können. Für die soziale Infrastruktur ist eine zeitnahe Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern des Landkreises Rostock wichtig, insbesondere da noch geklärt werden muss, welche Kapazitäten/Einrichtungen die Gemeinde/der Landkreis zur Verfügung stellt und welche von Rostock bereitgestellt werden.“

Entsprechend diesen Vorhaben wurden das städtebauliche Konzept, die Nutzungen und die Erschließung, die diesem vorliegenden Vorentwurf zu Grunde liegen, in gemeinsamen Abstimmungsterminen zwischen der Gemeinde Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beraten. Die Erschließungs- und Grünordnungsplanung wurden aufeinander abgestimmt. Spezielle interkommunale Regelungen zur Realisierung der Baugebiete werden zwischen den beiden Kommunen getroffen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien. Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1a, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die Digitale Topographische Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2021, der Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik, Rostock, Januar 2021 sowie eigene Erhebungen



## 2. Inhalt des Bebauungsplanes

### 2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Stadtgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock an. Es schließt sich der Ortsteil Biestow mit einer verdichteten Einfamilienhaus-, Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung an.

Nordwestlich angrenzend liegen die eingangs genannten Flächen, die seitens der Stadt parallel mit dem Bebauungsplan Nr. 13.W.189 „Wohngebiet Nobelstraße“ planungsrechtlich zur Entwicklung eines Wohngebietes überplant werden und die an die Straßen und Grünflächen im vorliegenden Bebauungsplan anschließen.

Nordöstlich befindet sich der „Park & Ride Parkplatz“ mit dem Haltepunkt „Südblick“ der Rostocker Straßenbahn AG (RSAG) und einem Wall mit einer Fußweg direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Die Flächen des Plangebietes werden z.Zt. im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teil ist mit einem baumumstandenen Ackersoll ein geschütztes Biotop vorhanden. Hier verlaufen darüber hinaus verrohrte Gewässer (13:7/2 Stadt und 13:7/2/1 Stadt), teilweise direkt an der nördlichen Gemeindegrenze.

Im Osten des Plangebietes sind die Flächen des Kreuzungspunktes zwischen der Landesstraße L132, der Straße nach Sildemow sowie die Ein- und Ausfahrt zum „Park & Ride Parkplatz“ mit vorhandenem Regenrückhaltebecken Bestandteil der Planung. Das Regenrückhaltebecken bindet an das Gewässer 13:7/2/6 Stadt, das nördlich und südlich als offenes und verrohrtes Gewässer verläuft, an. Im südlichen Bereich wird der offene Grabenabschnitt von Einzelbäumen innerhalb einer Grünfläche gesäumt.

Mit der Landesstraße L132, der ca. 4,5 km südlich verlaufenden Autobahn A 20 mit der Anschlussstellen „Rostock-Südstadt“ sowie dem Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs und vorhandenen Geh- und Radwegen besteht für das Plangebiet eine sehr gute verkehrliche Anbindung.



Foto 1: Flächen nordöstlich des Plangebietes, Blick in Richtung Landesstraße L132



Foto 2: Blick nach Südwesten, im Hintergrund Landesstraße L132



Foto 3: nördlicher Plangebietsrand, links geschütztes Biotop, rechts Wohngrundstücke Biestow



Foto 4: Blick von Süden nach Norden in Richtung Biestow

## **2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung**

### Städtebauliches Konzept

Da das Papendorfer Plangebiet der Stadtgrenze Rostocks unmittelbar vorgelagert ist, beeinflusst es auch die Gestaltung des Stadteinganges, sodass die Gestaltung der Quartiere ein besonderes und verantwortungsvolles Vorhaben zur Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnstandortes ist.

Im Rahmen des B-Planverfahrens wird der Verkehrsknoten Abfahrt Sildemow vollständig überplant und somit die Erschließung des B-Plangebietes am „Schwanen-Soll“ und des sich anschließenden B-Plangebietes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesichert. In Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden Flächen vorgesehen, die auch für eine Stadtentwicklung in kommenden Jahrzehnten der Aufnahme von Verkehren dienen können.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Stadtgrenze und des sich anschließenden weiteren B-Plangebietes ist eine Einbindung in das öffentliche Nahverkehrsnetz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock möglich und vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie des nordwestlich davon gelegenen, geplanten Wohngebietes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erfolgt über den Ausbau des Knotenpunktes der Landesstraße L 132 und der Straße nach Sildemow. Vom Sildemower Kreuz verläuft die Planstraße A als Haupterschließung in westliche Richtung. Nach Nordwesten zweigt davon die Trasse für die Erschließung des Rostocker Wohnquartiers ab. In westlicher Verlängerung der Planstraße A wird ein Trassenkorridor nach Südwesten offengehalten, der einer möglichen weiteren Siedlungsentwicklung der Stadt Rostock im Süden von Biestow dienen könnte. Außerdem wird nördlich parallel dazu ein Korridor für eine mögliche Verlängerung des Straßenbahnnetzes der Stadt freigehalten. Hintergrund sind Überlegungen der Stadt, eine Querverbindung bis zur Satower Straße zu schaffen. Da über eine mögliche Realisierung allerdings noch keine Aussagen getroffen werden können, werden die Trassenbereiche in der vorliegenden Bebauungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Rostock als Grünflächen festgesetzt. Eine mögliche Umsetzung und ein Ersatz der festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen wäre dann im Rahmen einer B-Plan-Änderung zu regeln.

Von der Haupterschließungsstraße zweigen Straßen zur Erschließung der unterschiedlichen Quartiere der neuen Siedlung ab.

Die verkehrliche Erschließung des „Park & Ride Parkplatzes“ an der Straßenbahnwendeschleife wird im Rahmen des Kreuzungsbaus umgeplant und über den Neubau einer weiter westlich verlegten Anbindung gesichert.

Das städtebauliche Konzept zielt auf die Entwicklung einer gemischten Siedlungsstruktur mit individuellem und Mietwohnungsbau in einer Größenordnung von bis zu 400 Wohneinheiten auf Papendorfer Seite, Versorgungseinrichtungen sowie sozialen Einrichtungen. Großflächige Grünflächen, die der Freizeitgestaltung, aber auch dem Naturschutz und der Regenwasserversickerung dienen sollen, umrahmen und gliedern die einzelnen Quartiere.

Im Norden des Gebietes, nördlich der Haupterschließung, sollen ein Verbrauchermarkt und evtl. ergänzende, kleinere Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe und Büros sowie



das Servicewohnen (z.B. betreutes und Pflegewohnen, Sozialstation) angesiedelt werden. In Richtung Süden ist vorgesehen, dass die Dichte der vorrangigen Wohnbebauung zur offenen Landschaft hin abnimmt. Das heißt, es ist eine Staffelung des Versiegelungsgrades sowie der Gebäudehöhen von bis zu fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich bis hin zu maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern im südlichen Bereich beabsichtigt.

Das neue Wohngebiet am Schwanen-Soll in Papendorf zeigt sich zum einen als typische Stadterweiterungsentwicklung an der Grenze zwischen urbanen und ländlichen Raum, zum anderen aber auch als integrativer städtischer Bestandteil und als Angebot an die Wohnquartiere der Zukunft.



Abbildung 2: Zusammengeführte Bebauungskonzepte für den Bereich der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Büro für Stadt- und Dorfplanung, Rostock, 04.04.2023) und für den Bereich der Gemeinde Papendorf (PMR, Projektmanagement Rostock GmbH, Rostock, 31.01.2023)

Die städtebauliche Grundstruktur verfolgt drei Grundsätze:

### 1. Grünes Quartier

Der umliegende Naturraum soll sowohl ideell wie auch funktional ins neue Quartier integriert werden. Die neue Stadtkante zeigt sich als offene Struktur und lässt den Naturraum tief ins Wohngebiet laufen. Zum einen werden die individuellen Wohnhäuser im Süden derart positioniert, dass eine Grenze zwischen Neuplanung und Naturraum entsteht, die keine Barrieren erzeugt, zum anderen fließt ein breiter grüner Parkstreifen als öffentlicher Erholungsraum von Süden nach Norden durch das gesamte Quartier und prägt dieses in signifikanter Weise. Ergänzend zu den öffentlichen Grünzonen werden alle Baufelder mit privaten, den Gebäuden direkt zugeordneten Grünflächen versehen. In den östlichen und westlichen Bereichen des Gebietes werden bestehende Biotopflächen nicht nur erhalten und geschützt, sondern als Chance gesehen,

das neue Quartier nachhaltig in die gewachsene Grünstruktur der Umgebung zu integrieren. Die Grünzüge schließen an das benachbarte Rostocker Neubaugebiet an.

## 2. Urbanes und ländliches Quartier

Das neue Wohngebiet soll beiden Ansprüchen gerecht werden - Bauen im ländlichen Raum mit moderater urbaner Dichte eines zukunftsfähigen Ortes zum Wohnen und Arbeiten. Die bauliche Dichte nimmt vom Zentrum nach Süden zum Feldrand kontinuierlich ab. Die vier- bis fünfgeschossigen Baukörper an der zentralen Erschließungsachse staffeln sich nach Süden zu (ein- bis) zweigeschossigen Gebäuden ab. Die Versiegelung der Erschließungs- und Aufenthaltsflächen mit dem zentralen Platz im Zentrum und den grünen Grundstücken im Süden nimmt analog zur Bebauung nach Süden ab.

## 3. Diversifiziertes Quartier

Das neue Entwicklungsgebiet wird im Rahmen der zusammenhaltenden Gesamtstruktur in Teilflächen unterteilt, welche für sich, wie auch im Verbund funktionieren.

Am Eingang zum neuen Quartier im Osten entsteht ein Baufeld, welches für Service-wohnen in Verbindung mit einem südlich situierten Kindertagesstätten-Neubau vorgesehen ist.

Im Norden werden weiteres Servicewohnen und Gewerbeflächen angeboten. Dabei werden auf zwei Teilflächen Gebäude entstehen, die zum Beispiel dem Alten- und Pflegewohnen bzw. einem Gewerbebau in Form eines Vollsortimenters im Erdgeschoss und Büro- und Praxisflächen in den Obergeschossen vorbehalten werden. In den obersten Geschossen soll zusätzlich Wohnen ermöglicht werden.

Beide Quartiere sind optimal an die Haupterschließungsachse angebunden und haben direkten Bezug zum öffentlichen Park.

Im Zentrum des neuen Stadtteils werden südlich der Planstraße A größere Baufelder entstehen für den Geschosswohnungsbauten und z.B. Reihenhäuser im südlichen Bereich. Im Südteil des Wohngebietes sind auf individuellen Grundstücken Einfamilienhäuser geplant.

## Erschließung und Energie

Alle differierten Gebiete werden durch die lineare Haupterschließung und ringförmig daran anschließenden Wohnstraßen miteinander verbunden. Dabei nimmt die Verkehrsdichte nach Süden, folgend den Grundsätzen ab. Der ruhende Verkehr wird im Zentrum und teilweise im Norden in Tiefgaragen situiert. Im Süden können die Stellplätze auf den individuellen Grundstücken untergebracht werden. Es wird angestrebt, einen nahezu autofreien bzw. stark verkehrsberuhigten Stadtteil entstehen zu lassen, welcher durch Carsharing- Projekte und Ladestationen für Elektromobilität verschiedener Couleur ergänzt wird.

Die Energieversorgung wird durch ein vielschichtiges Energiekonzept abgedeckt. Zum einen kann über Fernwärme bis hin zur Einrichtung eines BHKWs und zum anderen können individuelle Lösungen nach Baufeldern bzw. Einzelgrundstücken in einem Gesamtkonzept entwickeln werden, welches flexibel auf die Herausforderungen der Jetztzeit und nahen Zukunft reagieren kann und einen Ort zum Arbeiten und Wohnen im Süden von Rostock entstehen lassen, welcher beispielhaft für zukünftige Entwicklungen im ländlich urbanen Raum im Rahmen von Stadterweiterungen steht. (z.T. übernommen aus Projektbeschreibung PMR, Projektmanagement Rostock GmbH, Rostock, 31.01.2023)



## Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Standort besitzt aufgrund der unmittelbar angrenzenden Straßenbahnhaltestelle „Südblick“ und der damit bestehenden Anbindung an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs eine besondere Qualität. Medizinische und andere Einrichtungen sowie Freizeitangebote in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock können sehr gut erreicht werden, daher soll auch die Schaffung von altersgerechten Wohnungen Berücksichtigung finden. Zusätzlich soll im Plangebiet ein Standort für einen Lebensmittelmarkt geschaffen werden.

Durch den Bebauungsplan sollen gemäß dem oben beschriebenen städtebaulichem Konzept die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer gemischten Siedlungsstruktur geschaffen werden. Angestrebt werden individueller und Mietwohnungsbau, Versorgungseinrichtungen, wie Läden, sowie soziale Einrichtungen, wie Servicewohnen und ein Kindertagesstätte.

Gemäß dem beschriebenen Entwicklungskonzept werden unterschiedliche Baugebiete festgesetzt.

In dem festgesetzten **Sonstigen Sondergebiet 1 (SO1)** nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ im Nordwesten sind im Erdgeschoss Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup> sowie alle Anlagen, die zum Betrieb von Lebensmittelmärkten erforderlich sind (z.B. Zufahrten, PKW-Stellplätze, Stellplätze für Einkaufswagen, Werbeanlagen) sowie sonstige Läden mit nicht Rostock-innenstadtrelevanten Sortimenten und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Im 1. Obergeschoss sind nicht störende Gewerbebetriebe sowie Büroräume zulässig. Im 3. bis 5. Vollgeschoss sind darüber hinaus auch Dauerwohnungen und Beherbergungsbetriebe zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen kann ein durchmischte Nutzungskonzept entstehen.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 durch Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Damit wird der erhöhte Stellplatzbedarf für einen Nahversorgerstandort berücksichtigt. Die erforderlichen Stellplätze sind zwischen der Planstraße A und dem künftigen Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze anzuordnen. Rostock-innenstadt-relevanten Sortimente werden in dieser Siedlungsrandlage ausgeschlossen, um dadurch eine Schwächung der Angebote der Innenstadt zu vermeiden.

Mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde der geplante Einzelhandelsstandort, auch vor dem Hintergrund eines bestehenden, doch in seiner Entwicklung sehr stark beschränkten Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Biestow, diskutiert. Mit Schreiben vom 09.05.2023 wurde seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock mitgeteilt, dass den Planungsabsichten zum Einzelhandelsstandort der Gemeinde Papendorf zugestimmt wird.

In dem festgesetzten **Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2)** nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen und Pflege“ im Nordosten sind ausschließlich Pflegeheime, sonstige Pflegeeinrichtungen, betreute Wohnanlagen, Gemeinschaftsräume sowie soziale, gesundheitliche und kirchliche Einrichtungen zulässig. Darüber hinaus sind auch Wohnungen als Personal-Wohnungen zulässig. Personalwohnungen ermöglichen einem künftigen Betreiber die Sicherung eines ganztägigen Serviceangebotes.

In den Baugebieten SO1 und SO2 gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise. Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden, um eine gewünschte bauliche Ausnutzung in diesem nördlichen Bereich zu ermöglichen. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse variiert innerhalb der Gebiete, damit wird eine Höhenstaffelung der Gebäudekörper erreicht, was sich positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten einen Spielraum für die Ausrichtung der künftigen Bebauung und berücksichtigen darüber hinaus die beiden vorhandenen Hauptwasserleitungen. Die bisher querende Hauptgasleitung soll im Zuge der Erschließung in die Planstraße umverlegt werden, um weitere Einschränkungen für eine Bebauung zu vermeiden.

In den **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Die Ferienwohnnutzung wird ausgeschlossen, um Wohnraumangebote für das Dauerwohnen schaffen zu können.

In den **Allgemeinen Wohngebieten WA9, WA10, WA13 und WA15** sind im 1. Vollgeschoss sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig, wenn die zugehörigen Räume der jeweiligen angrenzenden Planstraße zugewandt sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO). Mit der Ausrichtung dieser Nutzungen zu den Planstraßen hin, nimmt die Gemeinde darauf Einfluss, dass die Erreichbarkeit für Besucher von den Planstraßen erfolgt, und dadurch rückwärtige Bereiche den Bewohnern als ruhige Aufenthaltsbereiche vorbehalten werden.

Innerhalb der übrigen Wohngebiete können Anlagen für Verwaltungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

In den Baugebieten WA9, WA10, WA13 und WA15 darf die GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (hier: Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Gleiches gilt für Tiefgaragen, die im Mittel bis zu 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, wenn diese mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,3 m überdeckt sind, sowie für Tiefgaragenzufahrten.

In den **Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA 8 und WA11**, für die offene Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt ist, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 650 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften und Kettenhäuser 450 m<sup>2</sup> und für Reihenhäuser 210 m<sup>2</sup>.

Ein Kettenhaus bildet aus gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenliegender Bebauung eine geschlossene Reihe. Die Anordnung der Häuser kann leicht versetzt zueinander oder in einer Reihe angelegt sein. Die so gebildete Reihe ist parallel zu einer Straße ausgerichtet oder begrenzt einen Platz. Kettenhäuser wirken durch die zwischengebauten Garagen im Vergleich zu Reihenhäusern aufgelockerter.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für die Bereiche mit einer Mehrfamilienhausbebauung in den **Allgemeinen Wohngebieten WA 9, WA 10, WA12 bis WA15** ist nicht zielführend. Die Dichte der Bebauung regelt sich über die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse. Hier sind Mehrfamilienhauskomplexe geplant, die den Bedarf an Mietwohnungen decken sollen. Das städtebauliche Konzept sieht hier geschlossene Fassaden mit beruhigten Innenhofbereichen vor.

Innerhalb der festgesetzten **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „**Kindertagesstätte**“ ist die Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich aller Einrichtungen und Anlagen, die zu deren Betrieb erforderlich sind, zulässig. Mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes ist auch von einem erhöhten Bedarf an Kindertagesplätzen auszugehen, daher wird eine Fläche für den Gemeinbedarf integriert. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 wird der erhöhte Bedarf an die Nutzung der Freiflächen berücksichtigt. Mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen wird auch hier der Übergang zum freien Landschaftsraum gewürdigt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) entsprechen der Oberkante der Gebäude einschließlich Attika (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als Höhenbezugspunkt dient die Fahrbahnoberkante der Verkehrsfläche, die der Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks dient. Die zulässigen Gebäudehöhen verringern sich von Nord nach Süd. Ausgenommen für die Gebiete WA1 bis WA5 und die Gemeinbedarfsfläche ist das oberste Vollgeschoss ab dem 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenlänge (Gebäudeaußenwand) zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Diese partielle zulässige Überschreitung der Baugrenzen sowie die Festsetzung von Staffelgeschossen erfolgen, um eine optische Auflockerung der Gebäude zu erreichen, was sich positiv auf Ortsbild auswirkt. Es sind grundsätzlich nur Flachdächer mit maximal 6° Dachneigung zulässig, was insgesamt zu einem harmonischen Gesamtbild des neuen Gebietes führen wird.

Die Errichtung von Kleingaragen ist in allen festgesetzten Baugebieten, mit Ausnahme der WA1 bis WA6 unzulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Die Gebiete WA1 bis WA6 sind als klassische Einfamilienhausgebiete mit unterschiedlichen Gebäudetypen vorgesehen, daher sind in diesen Gebieten auch Garagen zulässig. Stellplätze dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überbaut werden, um die Nutzung erneuerbare Energien zu ermöglichen.

Selbstständige Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind ohne Anrechnung auf die GRZ zulässig, soweit sie für die Herstellung zweckmäßiger Grundstückflächen und Höhenverhältnisse im Plangebiet notwendig sind (§ 17 Abs. 2 BauNVO). Abgrabungen und Aufschüttungen sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Tiefgaragen sind auch mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

## 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Gebietes sichern. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Dabei ist durchaus ein einheitliches Gestaltungsbild beabsichtigt.

In den festgesetzten Baugebieten sind nur Flachdächer (unter 6° Dachneigung) zulässig. Die Dächer der WA9, WA10, WA12 bis WA15 und der SO 1 und SO 2 sind zu mindestens 65% der Hauptdachfläche als Gründächer zu gestalten. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm aufweisen. Dachbegrünungen haben wegen der Rückhaltung von Niederschlagswasser und als Nahrungsquelle für Insekten einen besonderen naturschutzfachlichen Wert. Dachbegrünungsflächen wirken sich positiv auf das örtliche Mikroklima aus.

Das oberste Geschoss ist in allen Baugebieten ab dem 3. Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. An allen Gebäudeseiten müssen die Außenwände des obersten Geschosses über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als - ausschließlich nicht überdachte - Dachterrassen ausgebildet werden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V). In allen Wohngebieten sind Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, oberhalb des obersten Geschosses unzulässig. Dachterrassen sind oberhalb des obersten Geschosses unzulässig, um eine unangemessene Höhenentwicklung zu vermeiden. Treppenträume, Fahrstuhlschächte und sonstige technisch bedingte Aufbauten sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sollen minimiert werden, um eine Auflockerung der Bebauung und damit positive Wirkung im Ortsbild zu erreichen. Daher sind Schottergärten unzulässig. Begrünungen wirken darüber hinaus positiv auf das Lokalklima.

Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen. Als Einfriedungen im WA sind nur be-ranke Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Kunststoffzäune oder Gabionenwände sind ökologisch wertlos und gestalterisch abzulehnen.

Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird Einfluss auf die positive, optische Gestaltung des Straßenraumes sowie des Ortsbildes genommen.

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht

sind unzulässig. Damit soll ebenfalls ein dem Wohngebiet angemessener Charakter gewährleistet werden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Im Rahmen des B-Planverfahrens wird der Verkehrsknoten der L 132 mit der Abfahrt Sildemow vollständig überplant und somit die Erschließung des B-Plangebietes am „Schwanen-Soll“ und des sich anschließenden B-Plangebietes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesichert. In Abstimmung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden Flächen vorgesehen, die auch für eine Stadtentwicklung in kommenden Jahrzehnten der Aufnahme von Verkehren dienen können.

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Stadtgrenze und des sich anschließenden weiteren B-Plangebietes ist eine Einbindung in das öffentliche Nahverkehrsnetz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock möglich und vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie des nordwestlich davon gelegenen, geplanten Wohngebietes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erfolgt über den Ausbau des Knotenpunktes der Landesstraße L 132 und der Straße nach Sildemow als Ampelkreuzung. Eine Variantenprüfung als Kreisverkehr hat stattgefunden.

Vom Sildemower Kreuz verläuft die Planstraße A als Haupteerschließung in westliche Richtung. Nach Nordwesten zweigt davon die Trasse für die Erschließung des Rostocker Wohnquartiers ab. In westlicher Verlängerung der Planstraße A wird ein Trassenkorridor nach Südwesten offengehalten, der einer möglichen weiteren Siedlungsentwicklung der Stadt Rostock im Süden von Biestow dienen könnte. Außerdem wird nördlich parallel dazu ein Korridor für eine mögliche Verlängerung des Straßennetzes der Stadt freigehalten. Hintergrund sind Überlegungen der Stadt, eine Querverbindung bis zur Satower Straße zu schaffen. Da über eine mögliche Realisierung allerdings noch keine Aussagen getroffen werden können, werden die Trassenbereiche in der vorliegenden Bebauungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Rostock als Grünflächen festgesetzt. Eine mögliche Umsetzung und ein Ersatz der festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen wäre dann im Rahmen einer B-Plan-Änderung zu regeln.

Die verkehrliche Erschließung des „Park & Ride Parkplatzes“ an der Straßenbahnwendeschleife wird im Rahmen des Kreuzungsbaus umgeplant und über den Neubau einer weiter westlich verlegten Anbindung gesichert.

Von der Planstraße A führen die Planstraßen B und C als Ringstraßen in südliche Richtung. Die Planstraße C mündet im Westen in einer Wendeanlage. Die Planstraßen D als Mischverkehrsfläche erschließen die südlichsten Baugebiete als Stichwege, die in einer Wendeanlage enden.

In den Wohngebieten mit geplanter Mehrfamilienhausbebauung soll der ruhende Verkehr vorzugsweise innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden. Für die übrigen



Wohngebiete sowie die Sonstigen Sondergebiete ist zu beachten, dass die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken bereitzustellen sind.

Im Straßenraum der Planstraßen A, B und C sollen öffentliche Parkplätze integriert werden.

Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bestehen durch die Planstraßen, den separaten Weg zwischen den Planstraßen C durch die Grünfläche im Süden sowie den Weg im Norden, der das geplante Baugebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und den Weg am „Park & Ride Parkplatz“ verbindet.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen – Sichtdreiecke -, die noch im Rahmen der Erschließungsplanung zu bestimmen sind, sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,0 m.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 beträgt rund 15,6 ha.

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohngebiete, davon	57873
WA 1	2869
WA2	4271
WA3	4367
WA4	4512
WA5	2240
WA6	3331
WA7	2492
WA8	3063
WA9	5458
WA10	8414
WA11	4263
WA12	1480
WA13	4036
WA14	3625
WA15	3442
Sonstige Sondergebiete, davon	16415
SO 1	8930
SO 2	7484
Flächen für den Gemeinbedarf	3266
Verkehrsflächen, davon	29218
Straßenverkehrsflächen Planstraßen A – C	16439
L 132/Knoten Sildemow	10538
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Planstraßen D, geh- und Radwege	2241

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Flächen für die Ver- und Entsorgung	553
Grünflächen, davon	48384
Öffentliche Grünflächen Freizeit, Erholung, Spielplatz	10138
Private Grünflächen, davon	38246
- Mähwiesen	30181
- Ortsrandbegrünung	8065
Wasserflächen	706
<b>Summe</b>	<b>156415</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

#### **3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger**

Die Erschließung des Plangebiets ist durch auszubauende Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließungsplanung und des Bauleitplanverfahrens werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt. Eine Konkretisierung erfolgt mit dem Fortschreiten der Planung.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung gemäß dem aktuellen Stand der Erschließungsplanung erläutert.

#### **3.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Ausbau des Leitungsnetzes des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV) mit Anschluss an die Nobelstraße. Betreiber der Anlagen ist die Eurawasser GmbH.

Für die Trink- und Löschwasserversorgung wird der Neubau einer Druckerhöhungsanlage notwendig. Der Standort wurde bereits mit der Nordwasser abgestimmt und ist als Versorgungsfläche „Wasser“ festgesetzt. Dadurch kann sowohl die Trink- als auch die Löschwasserversorgung gesichert werden. Entsprechende Vorarbeiten (Herauslegen eines Abzweigers) wurden bereits im Rahmen einer anderen Baumaßnahme realisiert.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Versorgungsnetz. Dadurch können 48 m<sup>3</sup> Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Für darüber hinausgehende Löschwasserbedarfe sind Einzellösungen (z.B. über Zisternen) vorzusehen. Der Vertrag mit der Gemeinde Papendorf zur Löschwasserversorgung ist entsprechend zu ergänzen. Mit Rostock sind Abstimmungen bezüglich des Einsatzes von Feuerwehrfahrzeugen beabsichtigt.

Das Plangebiet wird von Ost nach West von zwei Hautwasserversorgungsleitungen (Transportrohrleitungen DN 900) gequert. Diese Leitungen bleiben im Bestand erhalten und wurden im Rahmen der Planungen berücksichtigt.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

### **3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Ausbau des Leitungsnetzes des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die Eurowasser GmbH.

Das Schmutzwasser wird über neu herzustellende Freigefällekanäle gesammelt und einem neuen Abwasserpumpwerk zugeleitet. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Schmutzwasserdruckrohrleitung ca. 600 m zu einem von der Nordwasser gemeldeten Anschlusspunkt in der Nobelstraße (Höhe Lise-Meitner-Ring) gepumpt. Der Standort der Pumpstation ist als Fläche für Entsorgung „Abwasser“ festgesetzt.

Gemäß dem Geotechnischer Bericht, erarbeitet durch das Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik, Rostock, 20.02.2023, ist das Plangebiet für eine effektive Versickerung von Niederschlagssammelwasser überwiegend nicht geeignet.

„Die im B-Plan-Bereich dominierenden bindigen Geschiebelehme und -mergel wirken aufgrund ihrer nur geringen hydraulischen Leitfähigkeit [...] gegenüber Sickerwasser als Stauschichten. Auch bereichsweise auftretende Beckenschluffe sind als unzureichend durchlässig einzuschätzen.

Prinzipiell ausreichend durchlässigere Sande [...] sind sporadisch oberhalb bindiger Boden oft in nur geringer Stärke vorhanden. Häufig sind diese Sande mindestens zeitweise auch wasserführend.“

Das Regenwasser wird über neu herzustellende Freigefälleleitungen gesammelt. Es ist vorgesehen, große Teile des Regenwassers zu versickern. Dazu sollen die festgesetzten Grünflächen genutzt werden. Diese Grünflächen werden aber voraussichtlich nicht ausreichen, deshalb sind weitere Versickerungsflächen im südlichen Anschluss an das Gebiet angedacht. Die Bestimmung der Flächen erfolgt im weiteren Verfahren. Da die anstehenden Böden nicht besonders versickerungsfähig sind, wird der Anschluss eines Notüberlaufes an den Vorfluter „Rote Burggraben“, nordöstlich des Plangebietes, erforderlich werden.

Daher ist das innerhalb der Baugebiete anfallende, unbelastete Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes über geeignete Versickerungsanlagen (Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung) zur Versickerung zu bringen. Das Wasser der Planstraßen ist vorzureinigen.

Dazu sind u.a. sämtliche Grünflächen zu nutzen und entsprechend herzurichten.

Begrünte Dächer (extensiv oder intensiv begrünt), die für die Gebiete mit der Mehrfamilienhausbebauung und die KITA festgesetzt sind, können das Regenwasser eine Zeit lang zurückhalten und somit die Abflussmengen reduzieren.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken westlich der L 132, südlich der Straßenbahnwendeschleife.

### **3.4 Energieversorgung / Telekommunikation**

Die Energieversorgung wird durch ein vielschichtiges Energiekonzept abgedeckt. Zum einen kann über Fernwärme bis hin zur Einrichtung eines BHKWs und zum anderen können individuelle Lösungen nach Baufeldern bzw. Einzelgrundstücken in einem Gesamtkonzept entwickelt werden, welches flexibel auf die Herausforderungen der Jetztzeit und nahen Zukunft reagieren kann. So soll im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft werden, ob auch das Plangebiet an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG angeschlossen werden kann.

Als alternative Energieversorgungsmöglichkeiten sind Erd- und Luftwärmetauschanlagen und Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen (auch auf Gründächern) vorzusehen.

Die Stromversorgung der eon/e.dis AG sowie die Versorgung mit den Anlagen zur Telekommunikation erfolgt über den Ausbau des Leitungsnetzes.

Das Plangebiet wird von Ost nach West durch eine Gasleitung DN 400 St gequert. Mit den Stadtwerken wurde abgestimmt, dass diese Leitung in den öffentlichen Verkehrsraum umverlegt werden kann.

### **3.5 Abfallentsorgung / Altlasten**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist über die Planstraßen gewährleistet. Für die Grundstücke an den Planstraßen D sind die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der Planstraße C bereitzustellen, da die Wendeanlagen der Planstraße D nur für Pkws dimensioniert sind.

Dauerstellplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

## **4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten, Verträge**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Zur Übernahme der Kosten für Planung und Erschließung werden städtebauliche bzw. Erschließungsverträge zwischen dem Eigentümer und Erschließungsträger sowie der Gemeinde geschlossen. Darüber hinaus sind hinsichtlich der Erschließungsanlagen, die dem

Rostocker Gebiet dienen, vertragliche Regelungen zwischen Papendorf und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erforderlich.

## **5. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Gemeinde Papendorf hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der Straßenverkehr sowie die geplanten gewerblichen Nutzungen als relevante Lärmquellen auf das Plangebiet einwirken können.

Derzeit wird ein Lärmgutachten durch das Büro ALN Akustik Labor Nord erarbeitet. Die ersten Ergebnisse sind als Festsetzungen in den vorliegenden Vorentwurf eingeflossen. Dabei ist v.a. auf passiven Schallschutz im Umfeld der Planstraße A und der gewerblichen Nutzungen abzustellen.

Die weiteren Ergebnisse werden im Planverfahren ergänzt und die Festsetzungen werden gegebenenfalls konkretisiert.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum nicht auszuschließen.

## **6. Sonstiges**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Weitere naturschutzrechtliche Hinweise finden sich auf der Planzeichnung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Teil 2 - Umweltbericht

Der Umweltbericht, als gesonderter Bestandteil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 1 (6) Nr. 7 und 2 (4) BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzliche Hinweise und Schutzmaßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

Es wird auf das separate Dokument des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Papendorf verwiesen (Büro Umwelt & Planung Schoppmeyer/Lebahn).

### Grünordnung

Für die Entwicklung der festgesetzten Grünflächen im Plangebiet wird derzeit folgendes grünordnerisches Konzept (Büro Umwelt & Planung Schoppmeyer/Lebahn) verfolgt:

- A 1: Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen
  - A 2: Anlage einer freiwachsenden Siedlungshecke am südlichen Plangebietsrand
  - A 3: Umwandlung von Acker in Brachflächen mit Nutzungsoption als Mähwiese
  - A 4: Anpflanzung von Obstbäumen auf Grünfläche
  - A 5: Anlage eines freiwachsenden Gebüsches
  - A 6: Anpflanzung von Einzelbäumen auf Grünflächen
  - A 7: Wiederherstellung von naturnahen Standgewässern = A<sub>AFB2</sub>: Entwicklung eines naturnahen Kleingewässers im westlichen Plangebiet zur Stärkung der lokalen Amphibienpopulation
  - A<sub>AFB3</sub> Anlage einer Mähwiese im Umfeld des entwickelten Kleingewässers und im Umfeld des Plangebietes mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Bewirtschaftung
  - G 1: Anlage von öffentlichen Grünflächen/Spielplatz
- (A Ausgleichs- / G Gestaltungsmaßnahme)

Darüber hinaus werden weitere Ausgleich- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil im Teil B – Text und den Hinweisen.



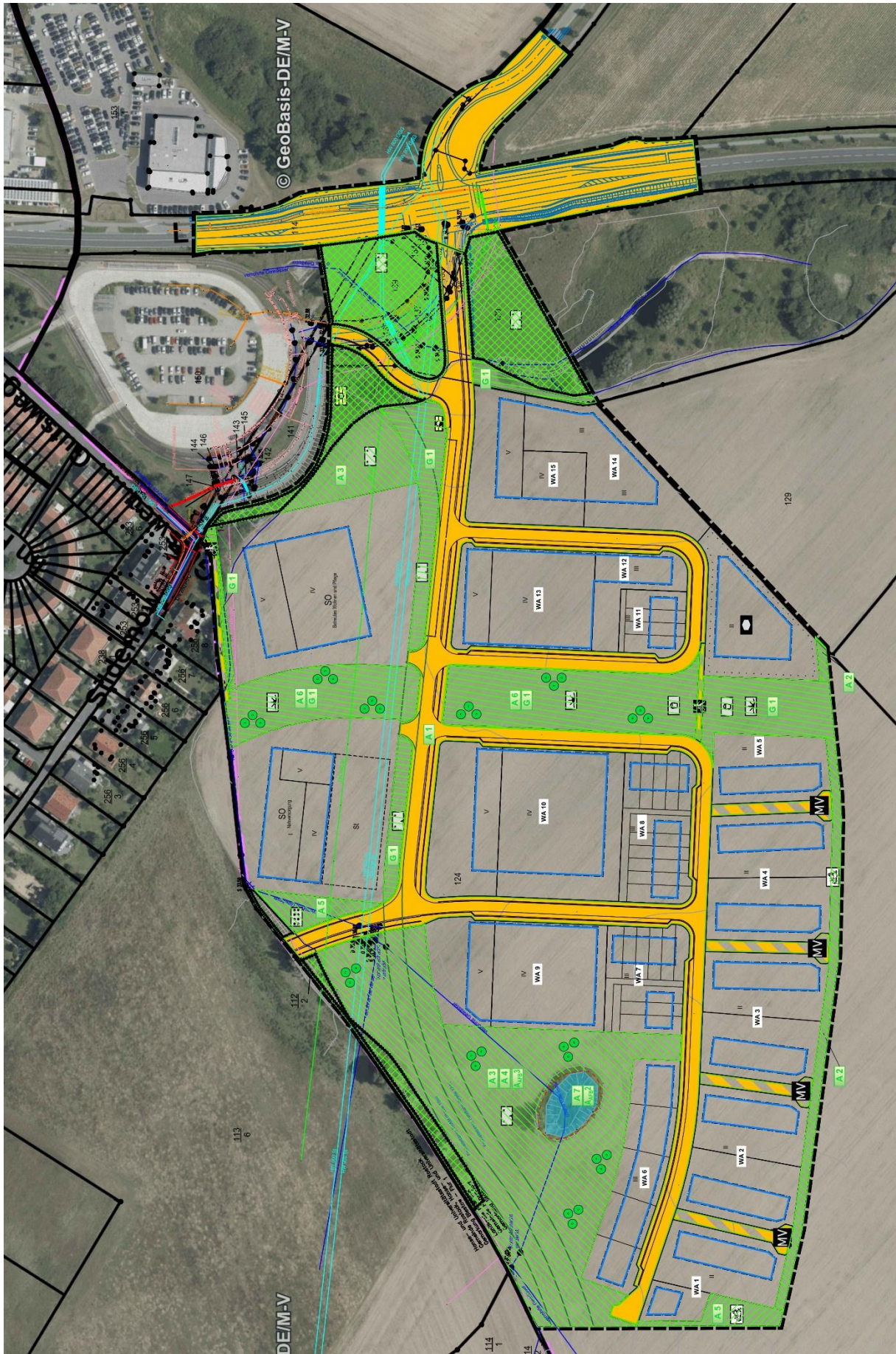


Abbildung 3: Grünordnerisches Konzept innerhalb des Plangebietes (Büro Umwelt & Planung Schoppmeyer/Lebahn)



Gemeinde Papendorf, den .....

.....  
Der Bürgermeister