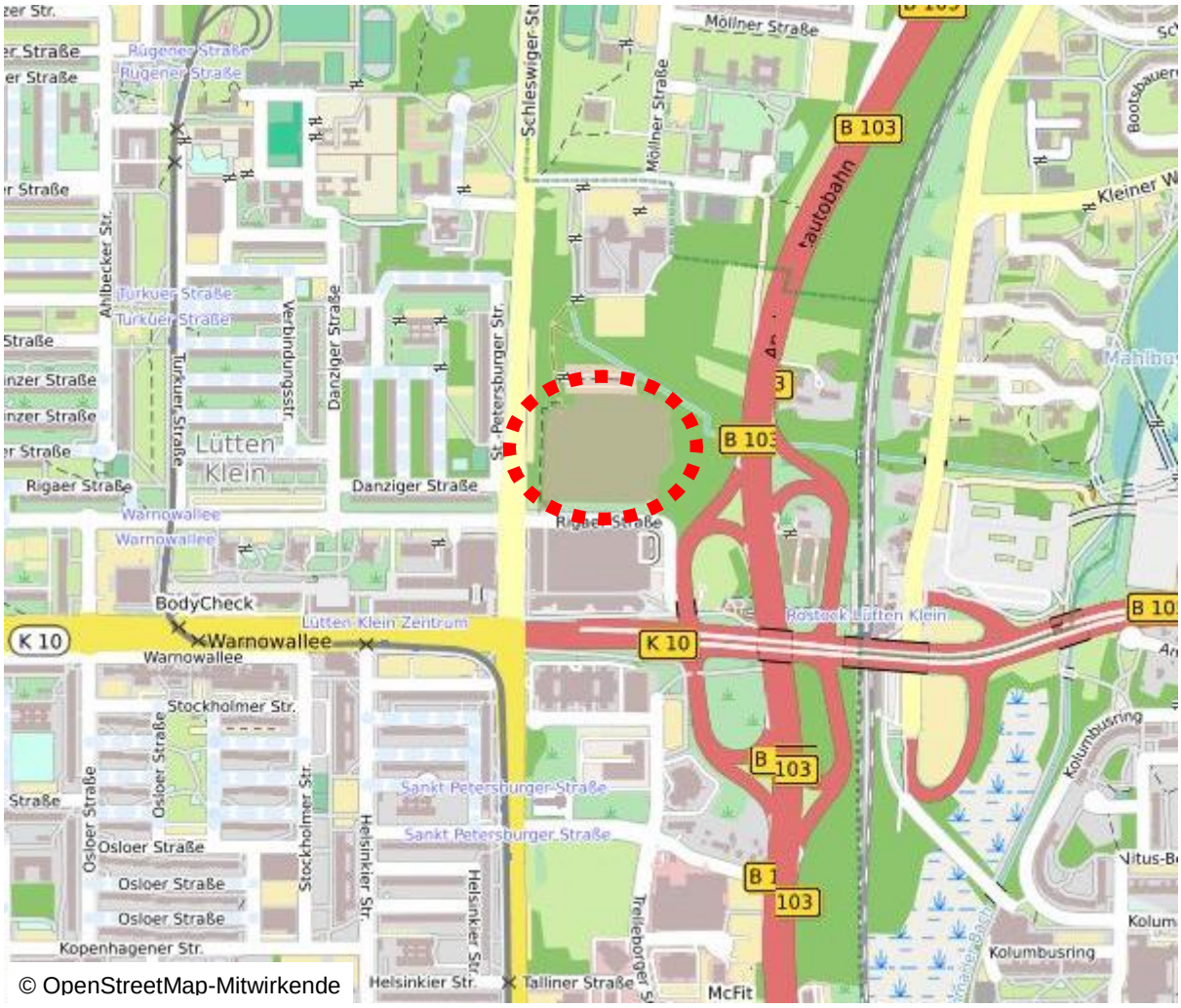

Übersichtsplan o.M.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 04.W.177
für das Wohngebiet „Ehemalige Poliklinik Lütten Klein“

im Stadtteil Lütten Klein zwischen der St.-Petersburger Straße im Westen, der Gartenanlage im Norden, Grünflächen und der Bundesstraße B 103 im Osten sowie der Rigaer Straße und dem Warnow-Park im Süden

Begründung

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

ausgefertigt am ..... (Siegel) Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 11.03.2019

Inhalt

1 PLANUNGSANLASS 3

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge 3

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf 4

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN 5

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen 5

2.2 Angaben zum Bestand 7
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung 7
2.2.2 Nutzung und Bebauung 8
2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur 8
2.2.4 Eigentumsverhältnisse 9

3 PLANUNGSINHALTE 10

3.1 Art der baulichen Nutzung 10

3.2 Maß der baulichen Nutzung 11

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 12

3.4 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen 12

3.5 Verkehrserschließung 12

3.6 Technische Infrastruktur 14
3.6.1 Wasserversorgung 15
3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz 15
3.6.3 Abwasserableitung 15
3.6.4 Elektroenergieversorgung 15
3.6.5 Straßenbeleuchtung 15
3.6.6 Fernwärmeversorgung 16
3.6.7 Anlagen der Telekommunikation 16
3.6.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft 16

3.7 Grünordnung 17
3.7.1 Grünflächen, Pflanzgebote und Erholungsvorsorge 17
3.7.2 Artenschutz 18

3.8 Immissionsschutz 19

3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften 22
3.9.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung 22

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 23

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG 23

6 FLÄCHENBILANZ 23

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG 24

7.1 Bodenordnende Maßnahmen 24

7.2 Verträge 24

7.3 Kosten und Finanzierung 24

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE 25

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Das Plangebiet liegt im Rostocker Stadtteil Lütten Klein. Es ist über die St.-Petersburger Straße und die Rigaer Straße erschlossen und wurde viele Jahre als ärztliches Versorgungszentrum (ehemalige Allende-Poliklinik) genutzt. Diese Nutzung wurde Mitte der neunziger Jahre aufgegeben. Zuvor wurde in unmittelbarer Nähe südlich der Warnowallee an der Trelleborger Straße ein neues Gesundheitszentrum errichtet, so dass die ärztliche Versorgung der Bewohner des Stadtteils gewährleistet ist. Die Gebäude der ehemaligen Poliklinik standen lange Zeit leer, verfielen und wurden schließlich 2017 abgerissen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Neuordnung des Gebiets eingeleitet und der entstandene städtebauliche Missstand beseitigt werden. Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen für den Wohnungsbau im Zentrum des Stadtteiles Lütten Klein im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Entsprechend der ungebrochenen Nachfrage sollen moderne Wohnungen errichtet werden. In Orientierung an der durch die angrenzenden Gebäude geprägten Bebauung werden Wohnhäuser mit 5 bis maximal 7 oberirdischen Geschossen entstehen. Dabei sollen ca. 170 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit mit den dazugehörigen Stellplätzen in einer Tiefgarage realisiert werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der baulichen Vorprägung um das Plangebiet handelt es sich im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung finden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum südlich angrenzenden Warnowpark sowie unter Beachtung des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen und der nahegelegenen S-Bahntrasse sowie der Stadtautobahn sind Untersuchungen zum Immissionsschutz erforderlich. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch entsprechende Gutachten ermittelt. Der Grünordnungsplan greift diese Belange auf und regelt deren Berücksichtigung im Bebauungsplan. Hierbei soll vor allen Dingen die Einbindung des Wohngebiets in das Konzept zur geplanten Revitalisierung des Dragunsgrabens gewährleistet werden.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt die betroffenen Grundstücke teilweise als gemischte Baufläche M 4.1 und teilweise als naturnahe Grünflächen GFL 4.1 dar. Damit wäre der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 04.W.177 „Ehemalige Poliklinik“ befindet sich im Zentrum des Stadtteils Lütten Klein. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch eine Gartenanlage,
im Osten: durch Grünflächen und die Bundesstraße 103,
im Süden: durch die Rigaer Straße und den Warnow-Park,
im Westen: durch die St.-Petersburger Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 30/12 und 32/3 der Flur 1, die Flurstücke 8/9, 8/10, 42/19, 42/20 und 43/9 der Flur 2 und die Flurstücke 84/64, 84/65, 84/98 (tw.), 85/1 (tw.), 85/2, 86/1, 87/2, 98/2 (tw), 98/3, 101/1 der Flur 3 der Gemarkung Lütten Klein. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 3,5 ha.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure aus Rostock mit Stand vom 02.09.2011, ergänzt in 2014 und stellt den Katasterbestand vom 08.11.2018 dar.

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Mit der BauGB-Novelle durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde zum 1. Januar 2007 in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans nach § 13 BauGB ein „beschleunigtes Verfahren“ eingeführt. Mit dem § 13a BauGB steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das rechtspolitisch das Ziel verfolgt, die Begünstigung einer Entwicklung des Stadtgebiets „nach innen“, zu befördern. Mit dem beschleunigten Verfahren wird eine deutliche Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ermöglicht, insbesondere durch eine Begünstigung hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Mit der Planung wird die Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung angestrebt. Dies entspricht dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB).

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a. dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten. Dieser Wert wird mit einer Grundfläche von ca. 8.051 m² (GRZ 0,4) entsprechend § 19 Abs. 2 BauGB unterschritten.
- Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wurde im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung am 05.02.2015 durchgeführt.
  Dabei bestand auch die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.
- Die Bürgerschaft hat am 25.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgte parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 27.04.2015 bis zum 29.05.2015 durchgeführt. Dies wurde durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 15.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hansestadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 13.04.2015 ein.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), sollen die naturschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden.
  Davon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen sind.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2011 I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)

- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung
Maßgebend ist das Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2016 (LEP M-V 2016 vom 24.05.2016). Hier ist die Hansestadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen. Sie bildet die Kernstadt innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes. Große Teile des Stadtgebiets sind als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind gemäß Punkt 4.1.(3 und 5) des LREP Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen und nur wenn dies nachweislich nicht umsetzbar ist, neue Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage auszuweisen. Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen - unter Berücksichtigung der Ortsspezifik- sollen Grundlage der künftigen Siedlungsentwicklung sein.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** vom August 2011 sieht das Bebauungsplangebiet als Bestandteil eines Tourismusschwerpunktraums im küstennahen Raum. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Weiterhin liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Küsten- und Hochwasserschutz (G5.3(1)). In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll bei allen Planungen und Maßnahmen die potenzielle Hochwassergefährdung berücksichtigt werden. In den für die Durchführung von Maßnahmen des Küsten- und Hochwasserschutzes benötigten Flächen sollen keine Nutzungen und Funktionen zugelassen werden, die der Durchführung dieser Maßnahmen entgegenstehen.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise gemischte Baufläche M 4.1 und teilweise naturnahe Grünflächen GFL 4.1 dar. Damit wäre der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird hinsichtlich der angestrebten Entwicklung im Stadtteil Lütten Klein folgendes ausgeführt:
„Der Standort der ehemaligen Poliklinik Lütten Klein grenzt unmittelbar nördlich an das Zentrum und bietet als gemischte Baufläche den planerischen Spielraum für die Unterbringung zentrumsergänzender Funktionen in Verbindung mit Wohnungsbau. …
Naturnahe Grünflächen prägen wesentlich das Landschaftsbild. Sie bilden in der Freiraumstruktur der Stadt ein wichtiges Bindeglied zwischen den Bauflächen und den stark anthropogen beanspruchten Grünflächen einerseits sowie den Flächen für die Landwirtschaft, den Waldflächen und den sensiblen Naturbereichen andererseits.

Durch diese Ausweisung werden Flächen hervorgehoben, in denen die Belange des Natur- und Landschaftsraumes besondere Beachtung finden, ohne den Bezug zur baulichen Nutzung zu verlieren.
Naturnahe Grünflächen

- dienen der Ausweisung entsprechender sensibler Bereiche von Natur und Landschaft,
- sind wichtige Elemente der Landschaftsgestaltung z. B durch die Ausweisung der Ränder neuer Wohnbaustandorte wie Lichtenhagen und Biestow,
- wirken als Puffer zwischen sensiblen und störenden Nutzungen und
- erhöhen den Erlebniswert der Landschaft als wesentlichen Aspekt der Erholungsfunktion.

Naturnahe Grünflächen sind Basis für den Aufbau eines vernetzten Systems der Landschafs- und Grünbezüge innerhalb der Stadt und im Übergang in die umgebende Landschaft. Von großer Bedeutung sind dabei alle noch unverbauten Fluss- und Außenküstenabschnitte."

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)
Die von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hansestadt Rostock dar und begründet diese.

„Die Inhalte des aktualisierten Landschaftsplans sollen im Rahmen der Bauleitplanung nachweislich und nachvollziehbar in die Abwägung einbezogen werden. Sie können als Darstellung oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Die dargestellten Entwicklungsziele für Natur und Landschaft sowie Erholungsvorsorge dienen als Rahmenvorgabe für alle Fachplanungen einschließlich der Landschaftspflegerischen Begleitpläne und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. Sie sind insbesondere für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit heranzuziehen." (aus dem Beschluss über die Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 vom 14.05.2014).

Die Zielkonzeption der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen und teilweise Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün" vor.

Beachtliche Verfahren sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht bekannt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Stadtteil Lütten Klein liegt im Nordwesten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Er ist als Großwohnsiedlung in industrieller Plattenbauweise in den Jahren zwischen 1965 und 1975 errichtet worden und hat heute ca. 17.000 Einwohner. Die Bebauung ist vor allen Dingen geprägt durch 5-geschossige Wohnblocks, die durch einzelne Hochhäuser oder Hochhauszeilen ergänzt werden. Im Jahr 1971 wurde die damalige Poliklinik „Salvador Allende" eingeweiht, die bis Ende der 1990er Jahr die medizinische Versorgung des Rostocker Nordwestens sicherte. Nach dem Neubau und der Inbetriebnahme des Gesundheitszentrums südlich der Warnowallee in der Trelleborger Straße steht die ehemalige Poliklinik leer und musste schließlich 2017 abgerissen werden.

In den Jahren nach der politischen Wende wurde der größte Teil des Wohnungsbestandes im Stadtteil Lütten Klein saniert. Durch die Errichtung des Einkaufszentrums Warnowpark und des Boulevards mit kleineren Geschäften, Arztpraxen und Dienstleistungseinrichtungen

sowie den Anschluss an das Netz der Rostocker Straßenbahn AG konnte der Stadtteil in den zurückliegenden Jahren erheblich aufgewertet werden.

In unmittelbarer Nähe zum Warnow-Park befindet sich die S-Bahnhaltestelle Lütten Klein. Der nah gelegene IGA-Park und die Parkanlage „Fischerdorf“ bieten attraktive Naherholungsmöglichkeiten für die Einwohner des Stadtteils.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet unterliegt seit mehreren Jahren keiner Nutzung mehr. Der Gebäudebestand des ehemaligen Poliklinik-Gebäudes und der ebenfalls auf dem Gelände befindlichen früheren Apotheke sind abgerissen und die Flächen unter Berücksichtigung des Artenschutzes frei geräumt worden.

Für den auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand wurde im Jahr 2014 eine Bestandserfassung durchgeführt. Wo erforderlich und mit der geplanten Bebauung vereinbar, soll der Baumbestand erhalten bleiben. Dementsprechend erfolgen planzeichnerische Festsetzungen zum Baumerhalt.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur
Die für ein Wohngebiet erforderliche soziale Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen sowie Alters- und Pflegeheime sind im Stadtteil in ausreichendem Umfang vorhanden. Im südlich angrenzenden Warnow-Park sowie westlich des Plangebiets im Boulevard an der Warnowallee befinden sich u. a. das Ortsamt, Einzelhandelseinrichtungen sowie Ärzte, Apotheken und andere Dienstleistungseinrichtungen. Im Stadtteil existieren mehrere Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen, die die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes gewährleisten können.

Verkehrliche Infrastruktur
Das Plangebiet ist über die St.-Petersburger Straße und die Rigaer Straße grundsätzlich erschlossen. Da der Knotenpunkt dieser beiden Straßen jedoch kaum noch zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann, ist für die verkehrstechnische Erschließung des Wohnparks eine neue Zufahrt von der St.-Petersburger Straße aus zu schaffen.

Über die Warnowallee und den Warnowtunnel bzw. die Stadtautobahn (Bundesstraße 103) ist das Gebiet gut an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die Buslinien 31, 39, 45, 49 und X 41 der RSAG bedienen die Haltestellen an der Warnowallee. Die Linien 1 und 5 der Rostocker Straßenbahn AG (Haltestelle südlich der Warnowallee) gewährleisten weiterhin den Anschluss des geplanten Wohnparks an das übrige Stadtgebiet. Östlich des Plangebiets verläuft die Trasse der S-Bahn. Die nächste Haltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet am Haltepunkt Lütten Klein.

Stadttechnische Infrastruktur
Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um baulich bereits genutzte Grundstücke handelt, kann davon ausgegangen werden, dass alle Medien, die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlich werden, am Standort vorhanden sind.
Direkt an der westlichen Grenze des Bebauungsplangebiets verläuft eine derzeit oberirdische Fernwärmeleitung.

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock.

Baugrund
Im September 2011 erfolgte durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Rostock GmbH (IBG-R) eine Baugrundbeurteilung des Plangebiets. Dabei wurde folgendes festgestellt:

Schichtenaufbau
Im jetzigen Zustand besteht die Geländedeckschicht aus einer Auffüllung mit 0,50 m bis 2,90 m Dicke. Im Gebäudeanschüttungsbereich wurde eine Schichtdicke von 5 m ermittelt. Diese Schicht besteht aus einem Sand-Lehm-Gemisch mit Mutterboden und Ziegelbruch.

Im Nordwestbereich stehen überwiegend Feinsande bis 7 m Tiefe an, die von einer dünnen Geschiebelehmschicht überlagert werden. Im Hauptteil des Grundstücks stehen Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten an, die in unterschiedlichen Tiefen von Feinsand- und Schluffschichten durchzogen sind.

Im südlichen Teil folgen unterhalb der Geländedeckschicht bis etwa 5 m Tiefe Feinsande, die bis mindestens 7 m Tiefe von Geschiebemergel unterlagert werden. Im Anschlussbereich wurden nur im oberen Bereich (bis etwa 1,50 m Tiefe) bindige Bodenschichten festgestellt. Bis mindestens 7 m Tiefe folgen Feinsande.

Wasser
Während und nach Beendigung der Bohrarbeiten wurden die Wasserstände gemessen.

In den Sandbereichen (Nordwestecke sowie Süd- und Ostseite) stellen die gemessenen Wasserstände einen echten Grundwasserstand dar. Im Mittelteil (überwiegend bindige Bodenarten) sind die eingelagerten Sandschichten stark wasserführend. Es liegt Schichten- und Stauwasser vor, das sehr stark schwankend auftritt. In einzelnen Bereichen bildeten sich folgende Wasserstände aus:

- Grundwasser
  Nordwesten + 2,75 m HN
  Osten und Süden + 1,00 m HN bis + 1,76 m HN
- Stau- und Schichtenwasser - 0,23 m HN bis + 1,83 m HN.

Baugrundbeurteilung
Das als Geländeauffüllung am Altbau anstehende Bodengemisch ist sehr inhomogen zusammengesetzt. Es ist als Tragschicht für Hochbauten nicht geeignet.

Für den Einbau als Lärmschutzwall (unbelastete Flächen) kann das Gemisch ohne zu großen Bauschuttanteil verwendet werden.

Die schluffigen Feinsande sind ausreichend tragfähig und nur gering zusammendrückbar. Diese frostempfindlichen Sande reagieren sehr empfindlich auf dynamische Lasteintragung und auf Wasserzutritt. Unter diesen Bedingungen verliert dieser Boden schnell seine brauchbaren Tragfähigkeiten. Die Bauabläufe sind so zu gestalten, dass der Sand geschützt wird.

Der anstehende Geschiebelehm und Geschiebemergel sowie die darin und darunter lagernden Sande und Schluffe sind ausreichend tragfähig und hoch scherfest. Sie sind als Gründungsträger für Flachgründungen auf Streifen- und Einzelfundamenten oder einer Sohlplatte geeignet.
Geschiebelehm und Geschiebemergel sind frostgefährdet. Ein Eindringen von Frost unter die Gründungssohle ist zu vermeiden.

Die Höhenlage des natürlichen Geländes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa zwischen 2,30 m - 3,00 m über HN.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Grundstücke der ehemaligen Poliklinik) befindet sich im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft, die oder deren Rechtsnachfolger das Vorhaben voraussichtlich realisieren wird. Die anschließenden Flurstücke, die zur Erschließung des Plangebietes erforderlich sind, befinden

sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung des Wohnparks gegeben. Die Flurstücke im Südosten (8/10 und 42/20) sollte der Vorhabenträger von der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erwerben. Ein entsprechender Antrag ist zu stellen.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der vorgesehenen künftigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO folgendes:

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen sowie
- Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO

werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebietes widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können. Die Ausstattung des Stadtteils mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf.

Die allgemeine Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wurde im Hinblick auf die vorgesehene Einrichtung der Geschäftsstelle einer Wohnungsgenossenschaft festgesetzt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit nicht störender Handwerksbetriebe wurde gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, um den angestrebten autofreien Charakter des Wohngebiets zu unterstützen, eine weitere Belastung des Gebiets zu vermeiden und die Entwicklung von Wohnungen an diesem privilegierten Standort zu fördern.

Gemäß § 13 BauNVO sind in Baugebieten, auch in allgemeinen Wohngebieten, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Nach § 13a BauNVO können im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise nunmehr auch Ferienwohnungen zugelassen werden; entweder als sonstige nicht störende Gewerbetriebe oder als Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Gemäß § 1 Abs. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird dies hier nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans, da die Errichtung moderner Wohnungen in zentraler Wohngebietslage Vorrang hat vor der Nutzung und Vermarktung geeigneter Baulichkeiten zu Ferienwohnzwecken.

Die geplanten ca. 170 Wohneinheiten sollen in 5 bis 7-geschossigen Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze steht eine Tiefgarage zur Verfügung. Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Südwesten des Plangebiets, im Eingangsbereich zum Wohnpark, ist ein siebengeschossiger, würfelartiger Gebäudeteil geplant. Hier können neben Wohnungen auf 2 Etagen Büroräume für die Verwaltung einer Wohnungsgenossenschaft entstehen.

Der im Entwurf noch im Bereich der östlichen privaten Grünfläche vorgesehene Kinderspielplatz für Kinder im Alter von 0-6 Jahren wurde aufgrund der Lage im Waldabstand (30 m) als Gemeinschaftsanlage mit einem Flächenumfang von ca. 450 m² nach Westen in den Bereich des allgemeinen Wohngebiets verschoben und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Dieser Kinderspielplatz wird durch dezentrale Anlagen innerhalb des Wohngebiets ergänzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung zu erreichen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, also mit Ausnahme der festgesetzten Grünflächen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft.

Die Möglichkeit, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % zu überschreiten, wird durch den Bebauungsplan noch geringfügig erweitert.

Durch den Bau der Tiefgarage, die bis zu 1,50 m über das Gelände hinausragen kann, sowie die erforderlichen Gehwege und Feuerwehrzufahrten zu den Gebäuden, werden die Grundflächen der Nebenanlagen eine höhere Überschreitung der festgesetzten GRZ erfordern, als durch die Regelung der Baunutzungsverordnung möglich. Daher wird in den Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO folgende Festsetzung aufgenommen:
„Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im allgemeinen Wohngebiet für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von maximal 0,70 überschritten werden."

Vorsorglich wird für den Fall, dass die ermöglichte und angestrebte Tiefgarage die Qualität eines Vollgeschosses erreicht, gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO ermöglicht, diese nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. In § 21a BauNVO wurden bereits 1968 besondere Vergünstigungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken geschaffen. Ziel der Festsetzung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugrundstück ohne den Straßenraum zu belasten. Daneben können so die Emissionen an diesem ohnehin belasteten Standort reduziert und das Bebauungsplangebiet weitgehend autofrei gehalten werden.

In die gleiche Zielrichtung zielt die gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauNVO getroffene Festsetzung:

1.6 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von
- Garagengeschossen, die gemäß 1.4 nicht angerechnet werden sowie
- Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen."

Damit wird gesichert, dass die Tiefgarage, die der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs ohne Belastung des Straßenraums und zur Reduzierung von Emissionen dient, nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet wird.

Um die in Bezug auf Schallimmissionen beabsichtigte abschirmende Wirkung des im südlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets geplanten Riegels zu sichern, wird dort eine zwin-

gende Gebäudehöhe von 24 m bzw. 27 m über HN festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass der abschirmende Riegel die zu schützenden, unmittelbar nördlich anschließenden Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21 m über HN um mindestens 3 m übersteigt. Entsprechend wird für die Riegelbebauung festgesetzt, dass die Gebäude mit zwingend 6 bzw. 7 Vollgeschosse zu errichten sind. Aufgrund des Abstandes der noch weiter nördlich liegenden Gebäude, die wieder bis zu 6 Vollgeschosse und Gebäudehöhen bis 24 m über HN aufweisen können, ist kein Schallschutz durch den südlichen Riegel mehr erforderlich.

Für die sonstigen Bereiche des allgemeinen Wohngebiets werden in Orientierung an der in den umliegenden Baugebieten (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) vorhandenen Gebäude maximal 5 bzw. 6 Vollgeschosse zugelassen. Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden auch die absoluten Höhen der Gebäude in m über HN im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Hinsichtlich der Definition des Begriffs Vollgeschoss ist auf § 2 Abs. 6 der Landesbauordnung M-V zu verweisen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die geplante Riegelbebauung im Süden des allgemeinen Wohngebiets soll für die nördliche Bebauung eine abschirmende Wirkung hinsichtlich der Schallimmissionen durch die Rigaer Straße und den Warnow-Park entfalten. Damit dies gewährleistet ist, wird für den südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist ein Gebäude mit einer Länge von mindestens 100 m zu errichten. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
Dies wird weiter durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unterstützt.

Im nördlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets gilt die offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand zur Grenze des Nachbargrundstücks zu errichten. Die Länge der einzelnen Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Dies wird durch die festgesetzten Baugrenzen noch weiter eingeschränkt, die nur die Errichtung von Hauptgebäuden mit einer Länge von unter 35 m zulassen.

3.4 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

Zur Sicherung der Wirkung des im Süden vorgesehenen Schallschutz-Riegels wird eine zeitlich bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB getroffen:

„Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Nord sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Übernachtungsräumen erst nach vollständiger Errichtung des in abweichender, sechs- bzw. siebengeschossiger Bauweise geplanten Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet Süd zulässig."

Damit wird die Schutzwirkung des geschlossenen Gebäuderiegel für die in nördlicher Richtung gelegene Bebauung vor dem Gewerbe- und Verkehrslärm von Süden gesichert. Der Riegel ist also zeitlich vor den nördlich liegenden Gebäuden zu errichten.

3.5 Verkehrserschließung

3.5.1 Verkehrsanbindung

Für das Plangebiet wurde die Leistungsfähigkeit zwei verschiedener Anbindungsvarianten durch LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH aus Rostock untersucht (Verkehrstechnische Untersuchung; Stand: 06.07.2012). „In Variante 1 ist eine Anbindung des geplanten Wohngebietes über die Rigaer Straße vorgesehen. Bei Variante 2 erfolgt die Anbindung über die St.-Petersburger Straße. Weiterhin war zu prüfen, welche Auswirkungen der zusätzliche Verkehr des Wohngebietes auf die Leistungsfähigkeit des benachbarten

LSA-Knotens St.-Petersburger Straße/Rigaer Straße hat. Für die Berechnung der Leistungsfähigkeit wurde die Grundbelastung für das Jahr 2025 ermittelt und um den durch das Wohngebiet erzeugten Verkehr erhöht.

Variante 1 - Anbindung über die Rigaer Straße

- Die Anbindung des Wohngebietes über die Rigaer Straße wird als Vorfahrtsknoten gestaltet. Dieser ist mit Wartezeiten < 10 s und einer Verkehrsqualität von A leistungsfähig.
- In Variante 1 wird der gesamte Quell- und Zielverkehr über den LSA-Knoten St.-Petersburger Straße/Rigaer Straße zu- und abfließen. Der LSA-Knoten hat aber bereits im Bestand (Grundbelastung 2025) keine Leistungsreserven in der Zufahrt Rigaer Straße, so dass dieser keine weiteren Verkehre aufnehmen kann. Eine Erhöhung der Belastung hätte Erhöhung der Wartezeiten und Staulängen zur Folge.

Variante 2 - Anbindung über die St.-Petersburger Straße

- Für die Anbindung des Wohngebietes über die St.-Petersburger Straße wurden 3 Möglichkeiten untersucht.
- In Variante 2a erfolgt die Anbindung des Wohngebietes als Vorfahrtsknoten. Eine Fußgängerquerung über die St.-Petersburger Straße ist in diesem Fall nicht zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass kein Bedarf zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Wohngebiet westlich der St.-Petersburger Straße besteht. Die Leistungsfähigkeit des Vorfahrtsknotens ist mit einer Verkehrsqualität von C und einem maximalen Sättigungsgrad von g = 0,38 gegeben.
- Die Varianten 2b und 2c sehen die Anbindung des Wohngebietes als LSA-Knoten vor. In der Variante 2b werden die Hauptrichtungen, der Linksabbieger und der parallel geführte Fußgänger gemeinsam freigegeben. Das Abfließen der Linksabbieger ins Wohngebiet wird durch einen Nachlauf von 5 s gewährleistet. Nach HBS 2001/2009 [6] ist die Variante 2b mit einer Verkehrsqualität von D und einem Sättigungsgrad von g = 0,76 leistungsfähig. Die Variante 2c berücksichtigt eine separate Linksabbiegespur, die eine gesicherte Führung der Linksabbieger ermöglicht. Es wurde eine Verkehrsqualitätsstufe von QSV = C und ein maximaler Sättigungsgrad von g = 0,35 ermittelt. Obwohl eine Reduzierung der Zufahrt St.-Petersburger Straße Nord von zwei auf einen Geradeausfahrstreifen vorgenommen wurde, ist auch diese Variante leistungsfähig. In beiden Varianten wird aufgrund des geringen Abstandes zum Bestandsknoten eine Koordinierung mit diesem erforderlich.
- Die Verkehrsqualität des Knotens St.-Petersburger Straße/Rigaer Straße verschlechtert sich bei der Variante 2 nicht. Der durch das Wohngebiet erzeugte Verkehr fließt mit dem Geradeausverkehr mit, d.h. dass die Nebenrichtungen nicht zusätzlich belastet werden. Variante 2 ist somit gegenüber Variante 1 zu bevorzugen."

Durch die Gutachter wird folgendes empfohlen:

„Die Varianten 2a, 2b und 2c für die Anbindung des Wohngebietes sind leistungsfähig und realisierbar. Unter der Voraussetzung, dass kein Bedarf einer Fußgängerquerung im Bereich der Anbindung St.-Petersburger Straße besteht, ist Variante 2a als wirtschaftlichste Variante der Vorzug zu gewähren. ...

Wird eine Fußgängerquerung im Bereich der Anbindung gefordert bzw. wird sie durch die verschiedenen Nutzungen im Wohngebiet erforderlich, ist die Variante 2c zu empfehlen, da sie im Vergleich zu 2b die sicherere Variante im Hinblick auf die Führung der Linksabbieger darstellt."

Vor diesem Hintergrund wurde eine Anbindung an die St.-Petersburger Straße ohne Lichtsignalanlage und mit Mittelinsel als Fußgänger-Querungshilfe entwickelt.

In diesem Zusammenhang wird im Kreuzungsbereich der vierspurige Querschnitt der St.-Petersburger Straße auf zwei Spuren reduziert.

Für den östlich der St.-Petersburger Straße befindlichen öffentlichen Parkplatz kommt es zu einer Verlagerung und Neuordnung der vorhandenen Zufahrt, die an diesen Knoten mit angebunden wird.

3.5.2 Fließender Verkehr

Neben der Zufahrt von der St.-Petersburger-Straße und der Zufahrt zu den wenigen oberirdischen Besucherstellplätzen werden keine Anlagen für den fließenden Verkehr innerhalb des Bebauungsplangebiets festgesetzt.
Innerhalb des Baugebiets werden befahrbare Flächen für öffentliche Dienste (Feuerwehr, Müllentsorgung, Rettungswesen) hergestellt.
Für diese Dienste ist eine zusätzliche Notein- und -ausfahrt auf die Rigaer Straße als Ausnahme vorgesehen.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist der interne Bedarf an privaten und Besucherstellplätzen vollständig abzudecken. Grundlage bildet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Städtischen Anzeiger am 15. November 2017.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden unterirdisch in einer Tiefgarage errichtet. Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird parallel zur Fahrbahn der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich mit Besucherstellplätzen für Einrichtungen/Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes - an den planzeichnerisch festgesetzten Stellen angeordnet.

3.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen oder notwendig. Der bestehende Anschluss an den ÖPNV ist ausreichend. Änderungen am Netz sind in diesem Bereich nicht beabsichtigt.

3.5.5 Fuß- und Radwegenetz

Entlang der St.-Petersburger Straße und der Rigaer Straße sind öffentliche Fuß- und Radwege vorhanden. Die fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebiets wird durch die Errichtung entsprechender Wege gewährleistet.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen das städtebauliche Konzept zur Revitalisierung Niederung Dragunsgraben. Die in diesem Konzept vorgesehen Wegeverbindungen queren zum Teil auch das Plangebiet. Der Weg verläuft im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zum Teil über Grünflächen, über Bauflächen und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

3.5.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang der St.-Petersburger Straße und der Rigaer Straße sind in den festgesetzten Bereichen Ein- und Ausfahrten aus dem Plangebiet zu diesen Verkehrsflächen nicht zulässig.
Im südöstlichen Bereich ist die Anlage eine Notein- und -ausfahrt zur Rigaer Straße als Ausnahme möglich.
Diese Verkehrsanlage ist nicht im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.

3.6 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des baulich genutzten Stadtgebiets und der Tatsache, dass die betroffenen Flächen zuvor bereits bebaut waren, sind die Grundvoraussetzungen zur Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur grundsätzlich gegeben.

3.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt im Anschluss an das in den angrenzenden Straßen vorhandene Leitungsnetz. Eine Trinkwasserleitung DN 350 GG der NORDWASSER GmbH (vormals EURAWASSER Nord GmbH) verläuft in der Rigaer Straße. Aufgrund der Druckverhältnisse ist der Einbau privater Druckerhöhungsanlagen bei über 5 Geschossen notwendig

3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 96 m^3/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten.

Baumbewuchs darf die Sicherstellung von Rettungswegen insbesondere die Anleiterbarkeit von Rettungsfenstern mittels Drehleitern der Feuerwehr oberhalb 8 m Brüstungshöhe über Gelände nicht beeinträchtigen (siehe Punkt 11 der “Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit §§ 5 und 33 LBauO M-V). Die weiteren inhaltlichen Angaben der “Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung August 2006) sind zu beachten.

Die Einzelheiten zur löschwassertechnischen Erschließung sind rechtzeitig mit dem Brandschutz- und Rettungsamt und dem Amt für Verkehrsanlagen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzustimmen.

3.6.3 Abwasserableitung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.
Schmutzwasser wird dem Schmutzwassersammler DN 200 zugeleitet.
Eventuell notwendige Umverlegungen bzw. Teilstilllegungen haben zu Lasten des Verursachers zu erfolgen.
Das anfallende Niederschlagswasser wird in den tangierenden Dragunsgraben eingeleitet.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets befinden sich vorhandene Leitungen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV), die von der NORDWASSER GmbH (vormals EURAWASSER Nord GmbH) betrieben werden.

Für diese Leitungen und einen 3 m beidseitigen Schutzstreifen lasten Dienstbarkeiten zu Gunsten des WWAV. Zur Löschung bzw. Anpassung der Dienstbarkeiten hat sich der Vorhabenträger mit dem WWAV vor Baubeginn darüber zu verständigen.

Während des Bestehens der Leitungen dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen gefährden, vorgenommen werden. Baum- oder Strauchpflanzungen wird innerhalb der Schutzstreifen nicht zugestimmt.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Es kann davon ausgegangen werden, dass Elektroenergie in ausreichendem Maße in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets zur Verfügung steht. Innerhalb des Gebiets ist jedoch die Neuerrichtung einer Trafostation notwendig.
Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind neue 20-kV und 0,4-kV-Leitungen notwendig. Das vorhandene 20-kV-Kabel entlang der St.-Petersburger Straße ist besonders im Bereich der Zufahrt zu schützen bzw. umzuverlegen. Die Kosten dafür trägt der Verursacher.

3.6.5 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich mit Besucherstellplätzen und -Fuß- und Radweg- sowie auch innerhalb der privaten Grünfläche Zweckbestimmung -

Siedlungsgrün - sicherzustellen. Die vorgesehenen Querschnitte der Verkehrsflächen weisen einen ausreichenden Bauraum dafür auf.

Entsprechend der Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), sind folgende Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlagen zu beachten:

- Um eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, wird empfohlen, die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) -Hauptabteilung Licht- zu koordinieren.
- Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.
- Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen.
- Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.

3.6.6 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Vorranggebiet der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger. Die Erschließung und Versorgung mit Fernwärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung kann durch die Stadtwerke Rostock AG aus dem vorhandenen Netz sichergestellt werden.
Zum Schutz der unterirdischen Versorgungsanlagen sind die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG einzuhalten.

Die Merkblätter „Allgemeine Hinweise zum Schutz der Anlagen der Fernwärmeversorgung bei Kreuzung oder Näherung durch Baumaßnahmen und bei Bepflanzung“ und „Tiefbauarbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen“ sind zu beachten.

Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG -Zentraler Auskunftsdienst- zu beantragen.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Zur Sicherstellung der notwendigen Anlagen zur Telekommunikation wird davon ausgegangen, dass die Straßenverkehrsflächen und privaten Grünflächen diesen Anforderungen ausreichenden Raum zur Verfügung stellen.

Im Randbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit anderen Baumaßnahmen ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, PTI 23 so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

Entlang der Rigaer Straße verläuft ein Fernmeldekabel der E.DIS AG.

3.6.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Müll- und Abfallentsorgung wird ebenfalls vollständig auf das Netz von Verkehrsflächen abgestellt. Für alle Baugrundstücke ist der Anschluss bzw. Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen.

3.7 Grünordnung

3.7.1 Grünflächen, Pflanzgebote und Erholungsvorsorge

Für den vorliegenden Bebauungsplan findet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung. Da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung damit nicht zum Tragen kommt, sollen grünordnerische Festlegungen dafür Sorge tragen, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend Berücksichtigung finden. Zudem werden Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohnverhältnisse sichern und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gerecht werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Teil B der Satzung zum B-Plan 04.W.177 „Ehemalige Poliklinik Lütten Klein“ intendieren eine angemessene Durchgrünung des entstehenden Wohngebiets. Der Lage am Rande von Lütten Klein geschuldet sollen die künftigen Grünflächen sowohl der abwechslungsreichen gärtnerischen Gestaltung des Wohnumfeldes als auch der Einbindung in den Zusammenhang des angrenzenden Landschaftsraumes dienen. Die neu zu schaffenden Grünflächen sollen im Norden und Osten des Baugebietes einen fließenden Übergang schaffen zur Niederung des Dragunsgrabens, die im Sinne der Erhaltung und Verbesserung des Naturhaushaltes und zur Sicherung von Naherholungsmöglichkeiten entwickelt wird. Für die Erschließung des Landschaftsraumes sollen Wegebeziehungen hergestellt werden.

Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand kann nur in sehr geringem Anteil erhalten werden. Eine Baumreihe im Süden und einzelne Bäume im Osten der späteren Bebauung sind zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Weitere Bäume in Randlage können erhalten werden; es ist jedoch zu prüfen, wie sinnvoll eine solche Entscheidung ist, da es sich meist um Pappeln handelt, die ihre vitale Phase hinter sich haben und für Naturhaushalt und Landschaftsbild keine herausragende Bedeutung haben. In jedem Fall sind für alle beabsichtigte Fällungen entsprechende Fällanträge zu stellen, und es ist mit Ersatzpflanzungen zu rechnen.

Durch die Unterbringung eines Großteils der privaten Stellplätze in einer Tiefgarage, bleibt ein erheblicher Teil des Baugrundstücks unversiegelt. Diese Flächen sollen eine Gestaltung als wohnungsnahe Freiflächen mit Gehölzbepflanzung und Rasenansaat erhalten. In Form von Pflanzgeboten sind Mindestanforderungen per Festsetzung formuliert. Das Spektrum zu verwendender Arten soll für diese flächige Begrünung nicht eingeschränkt werden. Für Baumpflanzungen in Gebäudenähe sind mittelkronige Laubbäume vorgeschrieben. Ausnahmen bilden eine Baumreihe im Westen des Gebietes als Sichtschutz gegenüber der St.-Petersburger Straße, für die großkronige heimische Laubbäume gefordert werden, und zwei Flächen, die der Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber der Tiefgaragenzufahrt dienen und wegen der Schutzfunktion mit hochwachsenden Laubgehölzen zu bepflanzen sind, deren Art sich an einer beispielhaften Empfehlung orientieren soll.

Das Dach der Tiefgarage wird eine extensive Begrünung mit Gras-Kräuter-Vegetation erhalten. Zur Sicherung einer nachhaltigen ökologischen Wirkung ist eine Substratstärke von 15 cm vorgeschrieben.

Am Rand und außerhalb der eigentlichen Wohnbauflächen werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün ausgewiesen, die die Rahmung des Wohngebietes und die Vermittlung des Übergangs in den im Norden und Osten angrenzenden Landschaftsraum zur Aufgabe haben. Für diese Flächen ist zur Entwicklung des Naturhaushaltes ein Artenspektrum vorgesehen, das überwiegend auf heimische Gehölze zurückgreift, Nadelgehölze ausschließt und großkronige Bäume fordert.

Die Zahl der zu pflanzenden Bäume orientiert auf eine lockere Bepflanzung mit ausreichend Abstand zu den Wohngebäuden und berücksichtigt, dass eine erhebliche Anzahl Ersatzpflanzungen für die notwendigen Fällungen auf dem Grundstück erforderlich werden.

Insofern werden die aufgrund der Pflanzgebote zu pflanzenden Bäume als Ausgleich für Fällungen angerechnet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) aufgrund der weitergehenden Festsetzungen keine Anwendung.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001).

3.7.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann aus Rostock erstellt wurde, zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt. Stand des AFB ist der 12.02.2014.

Für alle weiterhin zu prüfenden Arten bzw. Artengruppen wurde anhand einer faunistischen Lebensraum-Potenzialabschätzung der Verbotstatbestand gutachterlich untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen.

Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG entfällt entsprechend.

Nach erfolgtem Abriss der Ruine der ehemaligen Poliklinik werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ersatz vorhabenbedingter Beeinträchtigungen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt:

„7.1 Artenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG

7.1.1 Zur Vermeidung von Verlusten der Fortpflanzungsstätten, der Tötung von Einzelindividuen und der Störung europäischer Vogelarten Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Elster, Fitis, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Pirol, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Sprosser, Zaunkönig und Zilpzalp während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten dürfen notwendige Holzungsarbeiten nur im Zeitraum von Mitte September bis Anfang Februar eines Jahres erfolgen, wenn keine Brutpaare der Arten Elster und Ringeltaube im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung innerhalb dieses Zeitraums festgestellt wurden. Die Arbeiten können alternativ auch außerhalb der Brutzeit der gehölzbewohnenden Arten begonnen werden und ohne Unterbrechung in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden. Bei einem vorzeitigen oder späteren Baubeginn vor Mitte September oder nach Anfang Februar ist eine Kontrolle der Brutbestände erforderlich. Wird im Zuge der Brutplatzkontrolle festgestellt, dass die Brutsaison der potenzielle durch das Vorhaben betroffenen Arten bereits abgeschlossen ist bzw. noch nicht begonnen hat, kann eine Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es sind die Vorgaben des § 39 (5) 2 BNatSchG einzuhalten. Danach dürfen zwischen dem 1. März und dem 30. September keine Gehölze beseitigt werden.

7.1.2 Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie erheblichen Störungen der heimischen Fledermausarten hat ein möglicher Holzeinschlag in Bezug auf Baumquartiere von Fledermäusen im Zeitraum zwischen Ende August bis Ende September zu erfolgen.

Ein Holzeinschlag kann auch in der Reproduktionszeit von Mai bis August und im Winter erfolgen, wenn sichergestellt wurde, dass potenziell nutzbare Quartierbäume unbesetzt sind bzw. vorgefundene Tiere geborgen, zwischengehältert und anschließend an einem geschützten Ort freigelassen wurden. Eine Kontrolle der Höhlungen sollte am Tag des Einschlags erfolgen, da tägliche Wechsel auch im Winter grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Es ist empfehlenswert, bei allen Fällungen einen Fledermaussachverständigen hinzuzuziehen. Es sind die Vorgaben des § 39 (5) 2 BNatSchG einzuhalten. Danach dürfen zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres keine Gehölze beseitigt werden.

7.1.3 Zum Ersatz von Fledermausquartieren sowie zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Population der heimischen Fledermausarten sind mindestens 10 Fledermaus-Universal-Sommerquartierkästen 1FTH (Firma SCHWEGLER) an Gebäudefassaden zu montieren, wobei mindestens 2 Gruppen á 3 Kästen (Kombinationsmöglichkeit durch seitliche Sollbruchstelle) zu bilden sind.

Weiterhin sind mindestens 10 Höhlenkästen (Modell 2FN oder 3FN der Firma SCHWEGLER oder gleichwertig) an umliegenden Bäumen. Die Anbringung der Ersatzquartiere sollte nach folgenden Kriterien erfolgen:

- Exponierte Anbringung in Höhen > 6 m (Schutz vor Vandalismus),
- Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze),
- Gewährleistung einer langen Hangzeit (> 10 Jahre) durch
    a) die Auswahl geeigneter Bäume mit hoher Standzeit sowie
    durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum).

7.2 Sonstige Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen einzusetzen.

3.8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose durch KOHLEN & WENDLANDT Applikationszentrum Akustik, Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz, Rostock durchgeführt (Stand: 02.12.2014). Ziel ist die prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes.

Die auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden maßgebenden Emissionsquellen sind der Straßenverkehr auf der Bundesstraße 103 (Stadtautobahn), der St.-Petersburger Straße und der Rigaer Straße, der Schienenverkehr der nahegelegenen Bahnstrecke sowie die gewerblichen Nutzungen des Warnow-Parks.

In der Schallimmissionsprognose von KOHLEN & WENDLANDT wird zusammenfassend folgendes festgestellt:
„Für die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden die Beurteilungspegel für die Geräuscharten Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr) und Gewerbelärm getrennt berechnet. Die abschirmende Wirkung der geplanten Baukörper wurde bei den Schallausbreitungsrechnungen berücksichtigt. Bei innerstädtischen Lagen, die durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet sind, kann bei Berücksichtigung einer auf die Lärmsituation abgestimmten Gebäudeanordnung häufig die Geräuschbelastung reduziert werden. …
…
Im Bereich des südlichen Gebäuderiegels liegen die **Verkehrslärmimmissionen** an den lärmzugewandten Fassaden des Baukörpers um bis zu 4 dB(A), im Einzelfall um bis zu 5 dB(A) über dem Tagrichtwert. An der lärmabgewandten Nordfassade wird der Orientierungswert Tag eingehalten. Der Orientierungswert Nacht wird im Bereich der lärmbelasteten Fassaden um bis zu 6 dB(A), im Einzelfall um bis 7 dB(A) überschritten. Auf der lärmabgewandten Nordseite wird der Orientierungswert in den unteren Geschossebenen eingehalten. In den oberen Geschossebenen liegen die Verkehrslärmimmissionen um bis zu 2 dB(A) über dem Orientierungswert Nacht.

Beim Betrieb der Diskothek im Warnow-Park erhöht sich infolge des Gästeparkverkehrs der Verkehrslärm an der Südfassade des südlichen Gebäuderiegels im Nachtzeitraum um bis zu 2 dB(A). In der mittleren Gebäudezeile liegen die Verkehrslärmimmissionen am westlich gelegenen Baukörper an der zur St.-Petersburger-Str. gerichteten Westfassade im Bereich des Orientierungswertes Tag. Nachts wird der Orientierungswert um bis zu 3 dB(A) überschritten. Im Bereich der zur Stadtautobahn B103 gerichteten Ostfassade des östlichen Baukörpers entstehen Verkehrslärmimmissionen, die tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) über den Orientierungswerten liegen. Der östlich gelegene Baukörper wird an den Nord- und Südfassaden teilweise über die Orientierungswerte hinaus belastet.

Im Bereich der nördlichen Gebäudezeile entstehen am westlich gelegenen Baukörper an der zur St.-Petersburger Straße gelegenen Fassade Verkehrslärmimmissionen, die nur geringfügig über den Orientierungswerten liegen. An der zur Stadtautobahn B103 gerichteten Ostfassade des östlich gelegenen Baukörpers liegen die Verkehrslärmimmissionen um bis zu 4 dB(A) tags und um bis zu 5 dB(A) nachts über den Orientierungswerten. Im Bereich der Nord- und Südfassaden entstehen Beurteilungspegel, die teilweise über den Orientierungswerten liegen.

Die **gewerblichen Geräuschimmissionen** wurden für die Geräuschsituationen mit und ohne Diskothekenbetrieb ermittelt.

- Gewerbelärmimmissionen mit Diskothekenbetrieb
Aufgrund der Betriebszeiten der Diskothek ist der Nachtzeitraum der maßgebende Beurteilungszeitraum. Auf eine Darstellung der Gewerbelärmimmissionen im Tagzeitraum wurde daher verzichtet. Für den Nachtzeitraum wurden die Gewerbelärmimmissionen für die Immissionsorthöhen 4 m über Gelände und 4. Obergeschoss berechnet.

Beim Betrieb der Diskothek im Warnow-Park erhöhen sich die Gewerbelärmimmissionen im Nachtzeitraum an den lärmzugewandten Fassaden des südlichen Gebäuderiegels um teilweise bis zu 7 dB(A). Der Orientierungswert Nacht von 40 dB(A) wird dabei teilweise um bis zu 8 dB(A), im Bereich der Auffahrt des Parkhauses um bis zu 11 dB(A) überschritten. Selbst im Bereich der mittleren und nördlichen Gebäudezeilen liegen die Gewerbelärmimmissionen beim Diskothekenbetrieb in den oberen Geschossebenen noch um teilweise 3 bis 4 dB(A) über dem Nachtrichtwert.

- Gewerbelärmimmissionen ohne Diskothekenbetrieb
Der südliche Gebäuderiegel schirmt das Plangebiet gegenüber dem vom Warnow-Park einwirkenden Gewerbelärm ab. Auf der lärmzugewandten Seite des Gebäuderiegels liegen im westlichen Teil die Gewerbelärmimmissionen um bis zu 3 dB(A) tags und um bis zu 1 dB(A) nachts über den Orientierungswerten. Im östlichen Teil werden die Gewerbelärmimmissionen von der Auffahrt des Parkhauses bestimmt. An diesen Berechnungspunkten wurden Beurteilungspegel bis 61 dB(A) tags und bis 45 dB(A) nachts ermittelt. An der lärmabgewandten Nordseite des Gebäuderiegels werden die Orientierungswerte in allen Geschossebenen im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.

Im Bereich der mittleren und der nördlichen Gebäudezeilen liegt der Gewerbelärm unterhalb des Tagrichtwertes und überwiegend auch unterhalb des Nachtrichtwertes. An der Westseite des zur geplanten Stellplatzanlage nächstgelegenen Baukörpers (BP5.2) entstehen im Nachtzeitraum Gewerbelärmimmissionen, die in Höhe des Orientierungswertes liegen.

Für den Bebauungsplan bleiben die Gewerbelärmimmissionen eines Diskothekenbetriebes unberücksichtigt, da der Betrieb der Diskothek bereits vor einigen Jahren eingestellt wurde.

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Dazu sind die vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln, denen nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße zugeordnet sind.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Es ergeben sich hauptsächlich Anforderungen an die Lärmpegelbereiche II und III, an der südlichsten und südöstlichsten Gebäudefassade insbesondere an den Lärmpegelbereich III.

Die folgenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen:

10.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109* eingehalten werden.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärm-pegel-bereich	**Maßgeblicher Außenlärmpegel**	**Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]**		
	[dB(A)]	**Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien**	**Aufenthalts- und Wohnräume**	**Büroräume und Ähnliches**
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

10.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind mit Ausnahme des WA Süd, ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

10.3 Im WA Süd sind zum dauernden Aufenthalt vorgesehene Räume entweder auf der nördlichen oder westlichen Gebäudeseite anzuordnen oder die Öffnungen dieser Räume sind bei lärmzugewandter Orientierung als nicht zu öffnende Fenster oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Maßnahmen vorzusehen.
In ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sind nutzerunabhängig belüftete, verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten, Loggien, Balkone), die jedoch nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind und als städtebauliche Schallschutzmaßnahme fungieren.

10.4 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

10.5 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. andere bauliche Maßnahmen oder den Fortfall maßgeblicher Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 10.1 bis 10.3 abgewichen werden.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die in Mecklenburg-Vorpommern verbindlich ist, entnehmen (Liste der Technischen Baubestimmungen - Bekanntmachung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung vom 26. Oktober 2009 - VIII 310 - 516.501).

Für die nach der DIN 4109 erforderliche Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionen in Innenräumen ist z. B. im Lärmpegelbereich II eine Luftschalldämmung der Außenbauteile von 30 dB zu gewährleisten; dieses Maß der Schalldämmung ist regelmäßig bereits durch die Konstruktion der Fenster und Türen entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung gesichert.

<u>Sonstige Maßnahmen zum Immissionsschutz</u>
Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein geschlossener Gebäuderiegel festgesetzt, der das Plangebiet in nördlicher Richtung gegenüber dem Gewerbe- und Verkehrslärm von Süden abschirmt. Damit der geplante Riegel die Schallschutzfunktion für die unmittelbar nördlich liegenden Wohngebäude übernehmen kann, ist er zeitlich vor diesen Gebäude zu errichten. Die Gebäude im Norden sind vorher nicht genehmigungsfähig.

Damit die geplante Wohnbebauung im südlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets ihre Riegelfunktion übernehmen kann, wird weiterhin eine abweichende Bauweise für diesen Bereich festgesetzt.

„In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist ein Gebäude mit einer Länge von mindestens 100 m zu errichten. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise."

Zusätzlich erfolgt die Festsetzung einer zwingenden Gebäudehöhe für den südlichen Riegel von 24 m bzw. 27 m über HN um sicherzustellen, dass der Riegel in jedem Fall die unmittelbar nördlich liegende Bebauung mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 21 m über HN um mindestens 3 m überragt. Auch für die weiter nördlich liegenden Gebäude, die wieder bis zu 6 Vollgeschosse und Gebäudehöhen bis 24 m über HN aufweisen können, wirkt sich der südliche Gebäuderiegel geräuschmindernd aus.

Für alle Schlafräume und Kinderzimmer wird bestimmt, dass sie auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Dies bezieht sich vorrangig auf die stark belasteten Ost- und Südfassaden des nordöstlichen Gebäudes sowie die Ostfassade des mittleren östlichen Gebäudes, die in besonderem Maße dem Verkehrslärm der Stadtautobahn und deren Zu- und Auffahrt ausgesetzt sind. Im WA Nord sind, wenn dies nicht möglich ist, ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Im besonders belasteten WA Süd werden, aufgrund der zusätzlichen gewerblichen Lärmbelastung, Schlafräume und Kinderzimmer mit der Festsetzung 10.2 nach Süden und Osten vollständig ausgeschlossen.

Entsprechend der Festsetzung 10.3 sind hier zum Schutz vor Gewerbelärm zum dauernden Aufenthalt vorgesehene Räume entweder auf der nördlichen oder westlichen Gebäudeseite anzuordnen oder die Öffnungen dieser Räume sind bei lärmzugewandter Orientierung als nicht zu öffnende Fenster oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Maßnahmen vorzusehen. In ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sind nutzerunabhängig belüftete, verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten, Loggien, Balkone), die jedoch nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind und als städtebauliche Schallschutzmaßnahme fungieren.

Als weitere Maßnahme zum Immissionsschutz werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) so festgesetzt, dass für den südlichen Gebäuderiegel ein Abstand von mindestens 45 m bis 48 m zur Rigaer Straße und mindestens 66 m zur St.-Petersburger Straße gewahrt bleibt.

Trotz der teilweise sehr hohen Belastung aus dem Verkehrs- und Gewerbelärm werden so die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan angemessen gewahrt.

Die besonders verkehrsgünstige Lage dieses innerstädtischen Gebiets, die unmittelbare Nähe zu vielfältigen Versorgungseinrichtungen und die Möglichkeit der sinnvollen Weiternutzung eines erschlossenen aber brachliegenden Standortes und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes lassen eine Wohnnutzung bei den festgesetzten Einschränkungen trotz der Belastungen als sinnvoll und vertretbar erscheinen.

3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.9.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Wohngebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Wohngebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem städtischen Charakter und einem eigenständigen charakteristischen Siedlungsbild in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V aufgenommen:

11.1 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

11.2 Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

11.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

11.4 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen.

11.5 Werbeanlagen und Warenautomaten sind in privaten Grünflächen unzulässig. In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

11.6 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 11.1 bis 11.5 dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

11.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Städtischer Anzeiger, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) keine Anwendung.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V).

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, derzeit baulich ungenutzte Flächen nachzuverdichten und einer Nutzung für den Wohnungsbau zuzuführen. Da es sich um einen Plan der Innentwicklung handelt, sind eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

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

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens kam es nicht zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen.

Aufgrund der Stellungnahme der Landesforst, Forstamt Billenhagen wurde der Standort des Spielplatzes aus dem Waldabstand herausgenommen und eine neue Fläche für Gemeinschaftsanlagen in örtlicher Nähe festgesetzt.

Weiter wurden keine Belange erkennbar, die in gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen einer sachgerechten Abwägung bedurften. Für die bekanntgewordenen Belange wurden Lösungsansätze gefunden, die sicherstellen, dass im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erforderte, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten musste.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet	**20.112,0**	**56,88**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.781,0	
Privater Verkehrsberuhigter Bereich mit Besucherstellplätzen für Einrichtungen / Nutzungen des allgemeinen Wohngebiets	1.288,0	
Fußgängerbereich	275,0	
Verkehrsflächen gesamt	**6.344,0**	**17,92**
Private Grünfläche -Siedlungsgrün-	**8.918,0**	**25,20**
Gesamtfläche des Plangebiets	**35.374**	**100,00**

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planungsziele der Hanse- und Universitätsstadt Rostock befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Interessen der Eigentümer der von der Planung betroffenen Flächen. Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in privater Hand. Bodenordnende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen und der Grünflächen wird davon kaum berührt. Die öffentlichen Flächen werden nach der Umsetzung der Planung kostenfrei an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock übergeben.

Es ist derzeit nicht beabsichtigt, mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 45 ff BauGB, Umlegung) tätig zu werden.

7.2 Verträge

Das Wohngebiet ist über die St.-Petersburger Straße und in zweiter Linie über die Rigaer Straße ausreichend erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über private Anlagen.

Um die Beteiligung des Grundstückseigentümers an den Kosten für die Errichtung der neuen Zufahrt zu regeln, ist der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

7.3 Kosten und Finanzierung

Grundsätzlich sind die im Plangebiet befindlichen Bauflächen durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Zur Optimierung der Erschließung ist die Errichtung einer neuen Zufahrt, ausgehend von der St.-Petersburger Straße durch den Vorhabenträger vorgesehen, der auch die Kosten übernimmt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang entstehen daher auch keine Kosten für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt. Jedoch können bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der gültigen Fassung verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach KrWG.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Es gilt gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten, dass Abfälle, die durch den Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen anfallen, separat zu erfassen und für eine ordnungsgemäße Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) möglichst sortenrein bereitzustellen sind.

Zu beachten ist, dass das ausgehobene Bodenmaterial zu untersuchen, entsprechend der Belastung zu klassifizieren und dann dementsprechend zu entsorgen ist.

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit **Kampfmitteln** belastet.
Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet 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 sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Weiterführende Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitem Vorgehensweise fest.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, (RGBl. I, S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 10.12.2001 (BGBl. I S. 2992), meldepflichtig.

Für **Bodendenkmale**, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie

und Denkmalpflege - M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bauvorhaben / Bautätigkeiten im Rahmen dieses Bebauungsplans, sind gemäß § 2 Abs. 2 Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 der BaustellV enthält.

Sollten bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.
GefStoffV § 18 Abs. 2, Abs. 3 i.V.m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

Sollten **Asbestbelastungen** vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe ,,Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519) - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. GefStoffV § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. I Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 Abs. 1

Bei Bauarbeiten aufgefundene Drainagen und Entwässerungsleitungen sind funktionsfähig zu erhalten. Dies gilt auch, wenn sie derzeit trocken gefallen sind.

Im Falle des Auffindens solcher Anlagen ist der Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ zu benachrichtigen. Beschädigte Rohrleitungen sind fachmännisch zu reparieren.

Auf dem Flurstück 86/1 befindet sich ein **Brauchwasserbrunnen** zur Förderung von Grundwasser, der jedoch seit Schließung der Poliklinik nicht mehr in Nutzung ist, so dass dessen Funktionsfähigkeit ungewiss ist. Zur Vermeidung von Wasserwegsamkeiten in tiefere Schichten muss der Brunnen nach der Technischen Regel des DVGW Arbeitsblatt W 135 fachgerecht und in Abstimmung mit der Wasserbehörde (Amt für Umweltschutz) zurückgebaut werden.

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist lt. Wasserhaushaltsgesetz Abwasser, so dass ein Einleiten desselben in die Vorflut Dragunsgraben nur im behandelten Zustand erfolgen kann und einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde bedarf.

Maßnahmen des dezentralen Regenwassermanagements bieten entscheidende hydraulische sowie stoffliche Entlastungen. Dazu gehören beispielsweise die Entsiegelung befestigter Flächen, die dezentrale Versickerung und Verdunstung von Regenwasser (abhängig von lokaler Situation), die Sicherung und Schaffung von Retentionsflächen bei Starkregen im Gelände (z.B. multifunktionale Nutzung von Verkehrs- und Freiflächen) sowie in/auf Bauwerken (z.B. Begrünung von Dachflächen) zum Rückhalt von Abflussspitzen, aber auch die Installation von Systemen zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser in öffentlichen Gebäuden oder für die Grünanlagenbewässerung und die notentwässernde Ableitung über Straßen und Wege. Oft ergeben sich dadurch Synergien mit den Belangen von Stadtbegrünung und Stadtklima, was wiederum eine höhere Lebensqualität bewirkt.

Überflutungsvorsorge Starkregen: Das Plangebiet befindet sich in einer Senkenlage mit hoher hydrologischer Gefährdung durch Binnenhochwasser. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Abflussbahn mit mittlerer Gefährdung.

Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen können als lokal begrenzte Ereignisse überall auftreten. Diese führen zu Erosionen an Hanglagen sowie zu Aufstau in Ebenen und Senken, was erhebliche Schäden an Bauwerken bewirken kann.

Zur Vermeidung solcher Bauwerksschäden ist daher eine angepasste Bauweise zu empfehlen, die bspw. eine angepasste Freiraumgestaltung, die Umleitung der Abflussbahn durch Geländemodellierungen, das Vermeiden von Querriegeln in der Abflussbahn und/oder die Planung von Schwellen in der Tiefgaragenzufahrt beinhalten können.

Überflutungsvorsorge Sturmflut: Das Plangebiet liegt in Randlage eines sturmflutgefährdeten Gebietes, hinter einer vorhandenen Hochwasserschutzanlage („IGA-Linie"). Sofern keine erhebliche Geländeabsenkung durch Bodenabtrag erfolgt und Wohn-/ Aufenthaltsräume nicht unter dem Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,90 m ü NHN angelegt werden, ist die Gefährdung durch Sturmfluten der Ostsee vernachlässigbar. Mit Geländemodellierung kann die Senkenlage hinsichtlich der Überflutungsvorsorge gestaltet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.W.177 sind die:

- Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger,
- Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischer Anzeiger

zu berücksichtigen.