

Beschlussvorlage	Datum: 11.12.2014
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung	
Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 09.W.175 Wohngebiet "Am Hellberg II"	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
12.02.2015	Ortsbeirat Südstadt (12)
11.03.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
17.03.2015	Bau- und Planungsausschuss
19.03.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Vorberatung
25.03.2015	Bürgerschaft
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09.WA.175 für das Wohngebiet „Am Hellberg II“, begrenzt

- im Norden durch die Tychsenstraße,
- im Westen und Süden durch die Dorothea-Erxleben-Straße und
- im Osten durch die Schwaaner Landstraße,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB) (Anlage 1) und der Entwurf der Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Form gebilligt und sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorschriften: § 22 Abs. 2 KV M-V, § 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse: 2011/BV/2461 vom 05.10.2011

Sachverhalt:

Das Plangebiet in der Rostocker Südstadt ist seit längerer Zeit für die Entwicklung eines Wohngebiets vorgesehen.

Zur frühen Planungshistorie:

Am 29.01.1997 wurde für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 09.WA.97 für das Wohngebiet „Am Hellberg“ als Satzung beschlossen. Dieser wurde von der Genehmigungsbehörde jedoch teilweise versagt. Auf der genehmigten Teilfläche wurden lediglich der Bau der Dorothea-Erxleben-Straße realisiert und westlich und südlich dieser Straße mehrgeschossige Wohngebäude errichtet. Da nach zehn Jahren kein Interesse an einer Überarbeitung der Planung auf der Grundlage neu zu erstellender Gutachten ersichtlich war, wurde das Verfahren durch Bürgerschaftsbeschluss am 09.05.2007 eingestellt und der Satzungsbeschluss aufgehoben. Daher besteht für das noch unbebaute Plangebiet derzeit kein Baurecht.

Ziel der gegenwärtigen Planung ist die Errichtung von Wohnhäusern mit einer Mischung aus überwiegenden Einfamilienwohnhäusern in den zulässigen Hausformen Einzel- und Doppelhaus sowie Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau an der Tychsenstraße, die sich an dem Gebäudebestand entlang der Dorothea-Erxleben-Straße orientieren. Zur Erschließung des Plangebiets ist die Planstraße A neu zu erstellen. Zur wohnungsnahen Versorgung der Bewohner des zukünftigen Geschosswohnungsbaus mit einem Kleinkinderspielplatz wird im Entwurf des Bebauungsplans bereits eine Fläche für einen solchen Kinderspielplatz bestimmt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der baulichen Vorprägung um das Plangebiet herum handelt sich im Sinne der Nachverdichtung von Flächen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung finden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung fand während der Sitzung des Ortsbeirates Südstadt am 13.11.2014 statt.

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 ist daher nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ebensowenig erforderlich.

Der erforderliche Artenschutzfachbeitrag einschließlich Kartierung der Brutvogelfauna wurde durch das Büro Dr. Brielmann erarbeitet, deren maßgebliche Ergebnisse unter Punkt 3.8 in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,7 ha. Die Planungskosten einschließlich Kosten für die Vermessung sowie für einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden vom Investor übernommen. Zur Kostenübernahme durch den Investor für die Erstellung der Planstraße A als zukünftige Erschließungsstraße wird im Bauamt ein Erschließungsvertrag vorbereitet. Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind daher nicht zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Roland Methling

Anlage/n:

Entwurf Plan 175, Entwurf Begründung 175

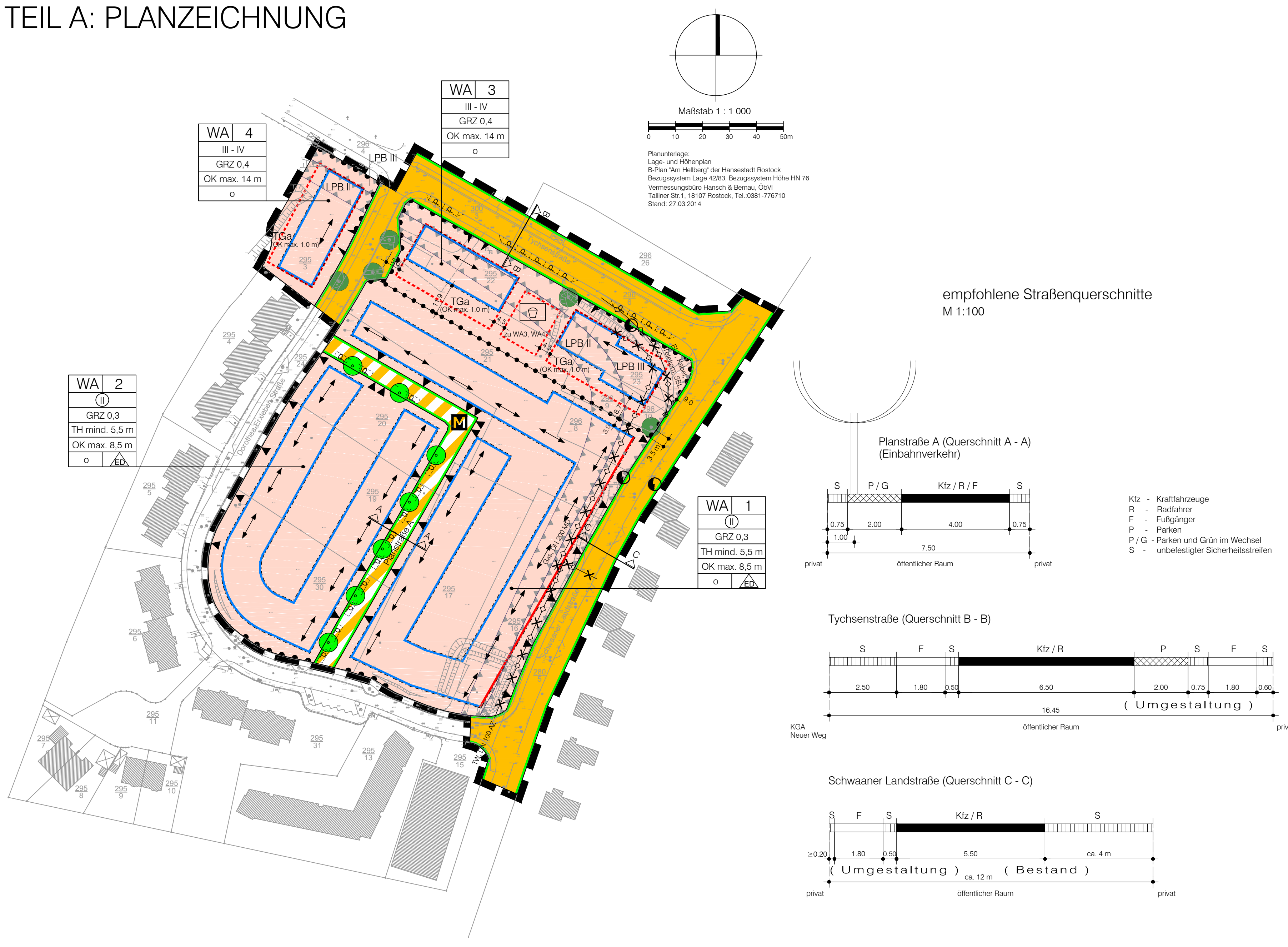
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 09.W.175 "AM HELLBERG II"



Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 09.W.175 für das Gebiet „Am Hellberg II“, südlich der Tychsenstraße zwischen der Schwaaner Landstraße und der Dorothea-Erleben-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind. (§ 1 (3), (5), (6) BauNVO)
 - Eine Nutzung als Dachterrasse ist in den Baugebieten WA 1 und WA 2 oberhalb des zweiten Vollgeschosses und in den Baugebieten WA 3 und WA 4 oberhalb des vierten Vollgeschosses unzulässig. (§ 1 (7) BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
 - Höhenbezug:** Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i.S.d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
 - Als Traufhöhe** gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.
 - Die in Teil A geregelte Mindesttraufhöhe gilt nicht für Gebäudeteile, die sich insgesamt über weniger als 50% der zugeordneten Fassadenbreite ausstrecken (Erker, Loggien, Veranden), und nicht für Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen. Die in Teil A geregelte maximale Oberkante darf durch Fahrstuhl-Schachtköpfe konstruktionsbedingt überschritten werden.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
 - Für Vorbauten (Veranden, Erker), die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baulinien bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der baordnungsrechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (2) BauNVO)
 - Für die Errichtung ebenerdiger Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden. (§ 23 (3) BauNVO)
 - Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen**
 - In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
 - In den Baugebieten WA 1 und WA 2 dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) nur mit einem Mindestabstand von 5 m zur Dorothea-Erleben-Straße und zur Schwaaner Landstraße bzw. mit einem Mindestabstand von 3 m zur Planstraße A zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
 - Von den in Teil A festgesetzten Einfahrten sind Lageabweichungen zulässig, soweit die Kronentraufbereiche von Bäumen unberührt bleiben. (§ 23 (5) BauNVO)
 - Mindestgröße von Baugrundstücken, Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6 BauGB)
 - Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird festgesetzt mit 500 m² für die Errichtung von Einzelhäusern und mit 300 m² für die Errichtung von Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte).
 - In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
 - Anpflanzungsgebiete sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - An den in Teil A festgesetzten Einzelstandorten ist jeweils ein Baum der Art Pyrus calleryana 'Charlesroy' (Chinesische Wildbirne) als 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammmfang von 18-20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume usw.) entsprechend ihrer Nutzung und dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße gem. Tab. 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem ausgewiesenen Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.
- Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Tab. 8)
- | Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils für ... |
|------------------|-----------------------------------|---|
| I | bis 55 | 35 dB |
| II | 56 bis 60 | 30 dB |
| III | 61 bis 65 | 40 dB |
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallabgewandten Seite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind nach Norden oder Osten ausgerichtete Terrassen und Balkone unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V)
 - Dach:** Eine Dachneigung von 22° darf nicht überschritten werden. Auf Gebäuden mit mehr als 20 m² Grundfläche sind Puttdächer unzulässig. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik, Warmwasseranlagen) müssen bei geneigten Dächern in die äußere Dachhaut integriert werden (in-Dach-Lösung). Auf-Dach-Konstruktionen sind nur für Flachdächer zulässig, soweit die Anlage durch eine Attika der Sicht vom öffentlichen Raum entzogen ist. Für die Dacheindeckung dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch mit glänzender Oberfläche (Glasuren) verwendet werden; Solaranlagen und mit engobierter Dachsteine bleiben hiervon unberührt.
 - An der Grundstücksecke, die dem Verkehrsanschluss dient, sind die Gebäudefassaden parallel zu der in Teil A festgesetzten Vorgabe auszurichten. Am Kurvenbereich der D.-Erleben-Straße ist keine Fassadenausrichtung vorgegeben.
 - Sämtliche Außenwandflächen baulicher Anlagen sind in hellen Farbtönen mit einem Hellbezugswert von mind. 70% auszuführen.
 - Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zur Tychsenstraße, Dorothea-Erleben-Straße und zur Schwaaner Landstraße bzw. von 3 m zur Planstraße A dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und nicht als Mauern ausgebildet werden. Einfriedungen sonstiger Grundstücksteile dürfen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.
 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
Höhe baulicher Anlagen		
TH mind.	Traufhöhe als Mindestmaß über Straße (sh. TF 1.3)	
OK max.	Oberkante als Höchstmaß über Straße (sh. TF 1.3)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baulinie (sh. TF 2.1)	
	Baugrenze (sh. TF 2.2)	
NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	
Zweckbestimmung:		
TGa	Tiefgarage (Die zeichnerische Abgrenzung entspricht z.T. dem Verlauf der Baugrenze.)	
	Gemeinschaftsspielplatz nach § 8 (2) LBauO M-V für Kinder von 0 bis 6 Jahren - mit Zuordnung des räumlichen Bereichs (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 22)	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
Zweckbestimmung:	
	Mischverkehrsfläche, öffentlich
	Parkplatz, öffentlich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)	
	Einfahrt (sh. TF 2.3.3)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtbereich
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Anpflanzen von Bäumen mit Bindung für die Erhaltung (sh. TF 4.1)
	nachrichtlich: Erhaltung von Bäumen (sh. Hinweis C) i.V.m. § 18 NatSchAG M-V
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Vorgabe der Fassadenausrichtung (sh. TF 6.2) § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. TF 5.1, 5.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Lärmpegelbereich gem. DIN 4109, Tab. 8
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN	
	entfallende Hauptversorgungsleitung (hier: Gas MD, DN 200, TW, DN 100, ELT, Kabel, Telekom, Straßenbeleuchtung)
	vorhandene Stromversorgungsanlage

- HINWEISE:**
- Ferienwohnungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weder allgemein zulässig noch ausnahmsweise zulassungsfähig. Die Ferienwohnutzung stellt planungsrechtlich eine eigenständige typisierte Nutzungsart dar; sie ist weder der allgemeinen Wohnnutzung noch den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzurechnen. (OVG M-V 19.02.2014 - 3 L 212/12; OVG M-V 28.12.2007 - 3 M 190/07; BVerwG 08.05.1989 - 4 B 78/89)
 - Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)
 - Die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei notwendigen Baumaßnahmen ist ein Fallantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständige Naturschutzbehörde einzureichen.
 - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 19.09.2001 sowie die Spielfächensatzung der Hansestadt Rostock vom 07.11.2001 anzuwenden.
 - Die DIN 4109 ist im Bauamt der Hansestadt Rostock, Abt. Bauordnung, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock einsehbar (vgl. TF 5.1).

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.10.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 19.10.2011 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
 - Die Öffentlichkeit konnte sich am 13.11.2014 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
 - Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.
- Hansestadt Rostock, (Siegel) Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- Hansestadt Rostock, (Siegel) KVL-Amt, im Auftrag
- Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister
- Hansestadt Rostock, (Siegel) Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

2014/BV/0540

Satzung der Hansestadt Rostock

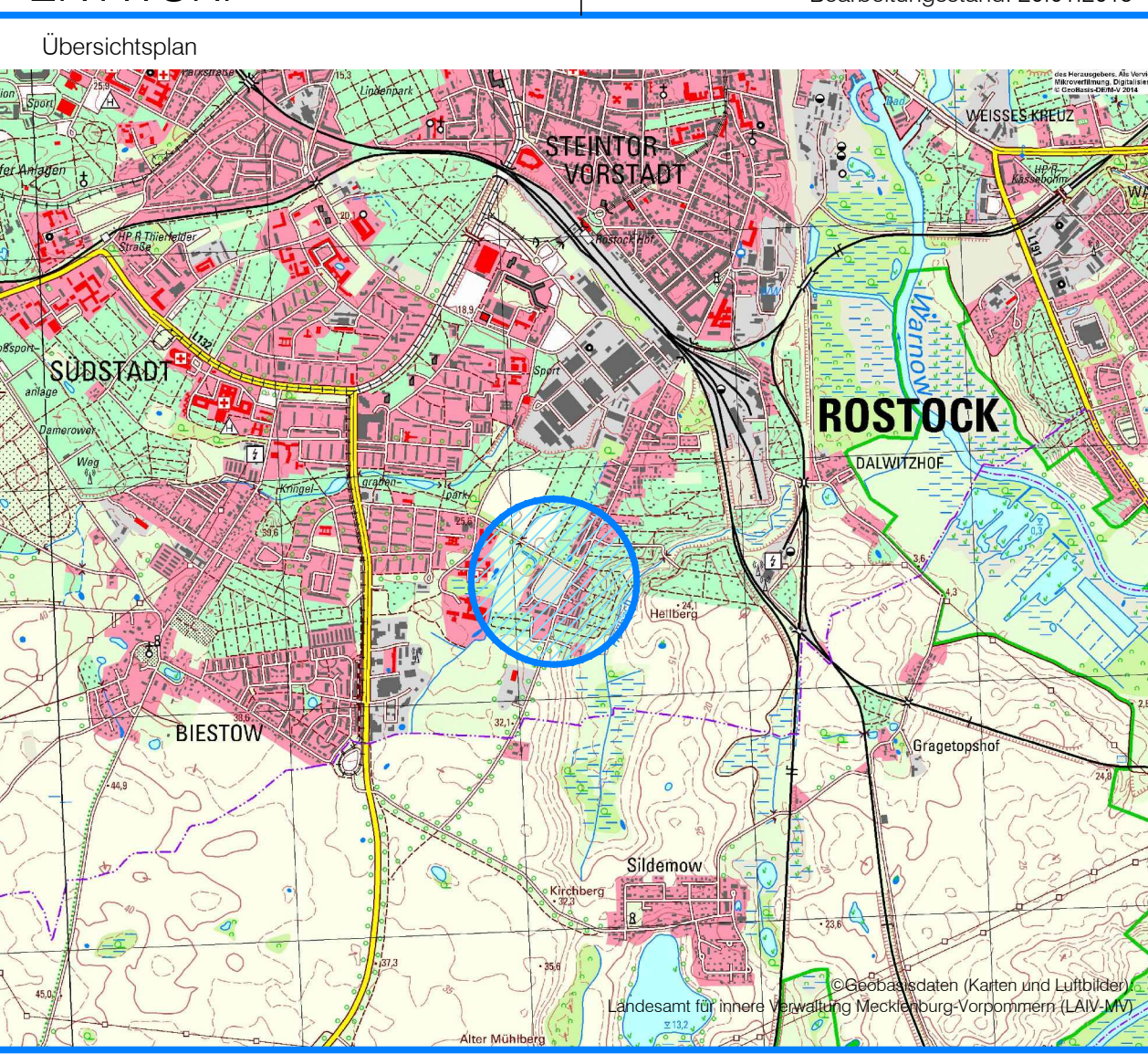
über den Bebauungsplan Nr. 09.W.175

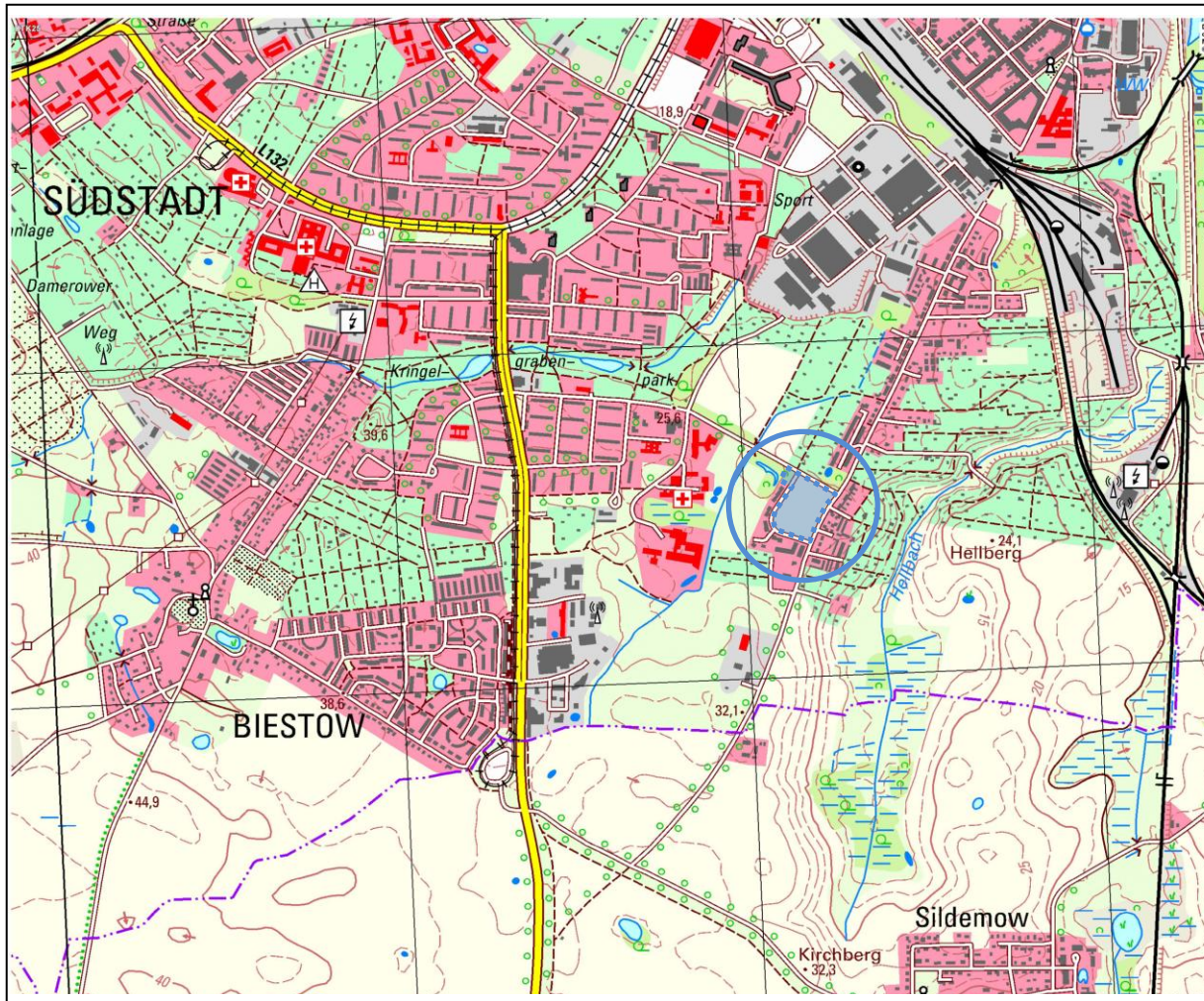
für das Gebiet „Am Hellberg II“

südlich der Tychsenstraße zwischen der Schwaaner Landstraße und der Dorothea-Erleben-Straße

ENTWURF

Bearbeitungsstand: 20.01.2015





Übersichtsplan o.M.

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 09.W.175
für das Gebiet „Am Hellberg II“,
südlich der Tychsentraße
zwischen der Schwaaner Landstraße und der Dorthea-Erxleben-Straße

Begründung

- Entwurf -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 20.01.2015

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	6
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.2	Angaben zum Bestand	9
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.2.2	Nutzung und Bebauung	9
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	11
2.2.5	Baugrundverhältnisse, Altlasten	11
3	PLANUNGSINHALTE	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohnungszahl	16
3.4	Verkehrerschließung	18
3.5	Flächen für Versorgungsanlagen	19
3.6	Technische Infrastruktur	20
3.6.1	Wasserversorgung	20
3.6.2	Löschwasser/ Brandschutz	20
3.6.3	Abwasserableitung	20
3.6.4	Elektroenergieversorgung	20
3.6.5	Straßenbeleuchtung	20
3.6.6	Erdgasversorgung, Fernwärmeversorgung	21
3.6.7	Anlagen der Telekommunikation	21
3.6.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	21

3.7	Grünordnung	21
3.8	Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	22
3.9	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	24
3.10	Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz)	24
3.11	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	28
4	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	29
5	FLÄCHENBILANZ	30
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	31
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	31
6.2	Verträge	31
6.3	Kosten und Finanzierung	31
7	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	32

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Entwicklung der Hansestadt Rostock als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verwaltungsstandort und die seit 2003 jährlich zu verzeichnenden Einwohnerzuwächse bewirken einen anhaltenden Wohnraumbedarf im Rostocker Stadtgebiet. Mit dem B-Plan Nr. 09.W.175 soll dieser aktuell Nachfrage Rechnung getragen und eine langjährige Brachfläche für eine Wohnbebauung nutzbar gemacht werden.

Der B-Plan Nr. 09.W.175 dient damit der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und der Aktivierung innerstädtischer Baulandreserven. Die zurückliegende bauliche Entwicklung des Bereiches Tychsenstraße, Schwaaner Landstraße zeigt, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken eine hohe Akzeptanz und Nachfrage in der Bevölkerung findet. Die integrierte Standortlage, die stadttechnische Primäerschließungssituation dieses Bereichs sowie die bestehende Nahverkehrsanbindung und gut erreichbare Arbeitsstätten, Freizeiteinrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen bilden günstige Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauungen.

Die unbebaute Fläche an der Tychsenstraße, zwischen der Schwaaner Landstraße und der Dorothea – Erleben – Straße gehört deshalb bereits langjährig zu den Wohnbaupotenzialen der Stadt. Ein dazu in den 90-er Jahren erarbeiteter Bebauungsplan (Nr. 09.WA.97) konnte wegen seinerzeit bestehender Genehmigungshindernisse allerdings nicht verwirklicht werden und dann infolge von zusätzlichen Verfahrensbestimmungen aufgrund des EAG Bau¹ sowie von ungeklärten privaten Investitionsabsichten auch anschließend nicht mehr umgesetzt werden (Aufhebungsbeschluss v. 09.05.2007).

Im Ergebnis veränderter privater Eigentumsverhältnisse und einer Neuabstimmung der privaten Investitionsabsichten mit den Entwicklungszielen der Stadt soll das ursprüngliche Planungsziel eines Wohngebietes nun wieder aufgenommen werden. Das planerische Konzept des Bebauungsplans Nr. 09.W.175 geht dabei von folgenden Grundzügen aus:

- Errichtung von 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern entlang der Tychsenstraße in maßstäblicher Fortsetzung der Gebäudezeile an der Nordwestseite der Dorothea – Erleben - Straße;
- Bebauung des südlich angrenzenden Quartiers zwischen Schwaaner Landstraße und Dorothea – Erleben - Straße mit 2-geschossigen Einfamilienhäusern in weitgehend einheitlichen, städtisch geprägten Bauformen als Einzel- und Doppelhäuser;
- Fortsetzung der klaren Bauflucht entlang der Schwaaner Landstraße.

Hierzu wurde zwischen der Hansestadt Rostock und dem Flächeneigentümer ein Bauungs- und Erschließungskonzept abgestimmt, das sich z.T. auch auf die angrenzenden öffentlichen Straßenräume der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße erstreckt (Abb. 1).

Als weitere Planungsziele soll mit dem B-Plan Nr. 09.W.175 gesichert werden, dass

- durch planungsrechtliche und gestalterische Vorgaben die Vielfalt unterschiedlicher Gebäudetypen im Interesse einer erkennbaren städtebaulichen Ordnung begrenzt wird;
- zusammenhängende private Freiflächen gewährleistet sind und eine übermäßige Baudichte vermieden wird;
- im öffentlichen Raum der neu herzustellenden Wohnstraße ein gestalterischer Mindestanspruch verwirklicht wird;
- zur Wahrung der bestehenden Ortsbildsituation private Stellplätze auf den Grundstücksflächen entlang der Tychsenstraße vermieden werden.

¹ Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien v. 24. 06. 2004, Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung



Abbildung 1: Bebauungskonzept, Var. 5

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 09.W.175 „Am Hellberg II“ befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Südstadt. Im Norden grenzt die Kleingartenanlage „Neuer Weg“ und die Wohnanlage „Kösters Hof“ an den Geltungsbereich; im Osten schließen die Einfamilienhäuser Schwaaner Landstraße/Kolonie Hellberg und im Süden und Westen die Mehrfamilienhäuser der D. – Erxleben – Straße an.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch die Tychsenstraße;
- im Osten: durch die Schwaaner Landstraße;
- im Süden: durch die Dorothea – Erxleben - Straße;
- im Westen: durch die Dorothea – Erxleben – Straße und die Niederung des Rote Burg – Grabens (Borngrabens).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 280/4 (teilw.), 295/3, 295/16, 295/17, 295/19, 295/20, 295/21, 295/22, 295/23, 295/24 (teilw.), 295/30, 296/6, 296/8, 296/9, 296/10, 300/3, der Flur 1 im Flurbezirk III der Hansestadt Rostock.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 2,69 ha.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 09.W.175 wird nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da die von der Planung erfassten Baugebiete Bestandteil des integrierten Siedlungsbereiches der Hansestadt Rostock sind. Mit dem B-Plan wird eine Grundfläche von 6.492 m² zugelassen (vgl. § 13a (1) Nr. 2 BauGB: < 20.000 m²).

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.

Von einer Umweltprüfung wurde deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 05.10.2011 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist im Städtischen Anzeiger vom 19.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Sitzung des Ortsbeirates Südstadt am 13.11.2014 konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans unterrichten. Der Erörterungstermin wurde zuvor im Städtischen Anzeiger vom 05.11.2014 bekannt gemacht.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und TöB nach § 4 (1) BauGB wurde gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) BauGB abgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 09.W.175 wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis zum Dies wurde im Städtischen Anzeiger vom bekannt gemacht.

Die Behörden und TöB wurden parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs am gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Als Bestandteil der Entscheidungsgrundlagen für die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB wurden

- eine Ermittlung der Lärmimmission im Plangebiet ²,
- ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) ³,
- ein geotechnischer Bericht mit Untersuchung auf umweltrelevante Schadstoffe ⁴

beigebracht.

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

² Hansestadt Rostock, Amt f. Umweltschutz, 14.08.2013

³ Büro für ököl. Studien Dr. N. Brielmann, Rostock, 03.07.2014

⁴ IBURO, Rostock, 13.10.2014

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) vorgegeben.

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP)

Nach dem seit dem 30.05.2005 verbindlichen LEP (GVOBl. M-V S. 308) bildet das Oberzentrum Rostock mit seinen Umlandgemeinden einen wirtschaftlichen Kernraum des Landes M-V, dessen nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden soll. Bestandteil dieser Entwicklungsförderung ist auch die Aufwertung der Innenstädte und Wohnquartiere. Die Wohnungsbautätigkeit ist danach auf die zentralen Orte zu konzentrieren; der Nutzung erschlossener Standortreserven und der Umnutzung / Erneuerung bebauter Gebiete ist dabei Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Neue Wohngebiete sollen in guter Erreichbarkeit zu Arbeitsstätten, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen und Haltestellen des ÖPNV errichtet werden.

Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)

Maßgebend für die Detaillierung der Ziele der Landesplanung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Rostock (Landesverordnung vom 25.11.2010, GVOBl. 2011 S. 938).

Entsprechend den Vorgaben des LEP wurde mit den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Rostock ein verbindlicher Entwicklungsrahmen abgestimmt. Die dort enthaltenen Leitlinien der Siedlungsentwicklung sehen eine Konzentration der Wohnflächenentwicklung vorrangig auf die Kernstadt Rostock vor. (Ziel 3.1.2 (1) des RREP)

Das RREP verweist zudem die Neuausweisung von Wohnbauflächen vorrangig auf die zentralen Orte; zu bevorzugen sind dabei bereits erschlossene Standortreserven (Grundsatz 4.1(1), Ziel 4.1 (3) des RREP).

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des B-Plans die Wohnbaufläche Nr. W 9.10 dar, die in den Planunterlagen als bestehende Flächenreserve geführt wird. Die Planungsziele und Festsetzungen des B-Plans Nr. 09.W.175 sind gem. § 8 (2) BauGB aus den FNP-Darstellungen entwickelt.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan (§ 1 abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Der Landschaftsplan der Hansestadt Rostock liegt in der Fassung der Ersten Aktualisierung vor, die am 14.05.2014 von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitplan für die stadtraumbezogene Entwicklung von Natur und Landschaft beschlossen wurde. Der Landschaftsplan stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur ihrer Verwirklichung dar und ist bei der Durchführung der Bauleitplanung sowie sonstiger Fachplanungen und städtebaulicher Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock als Rahmenvorgabe beachtlich.

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Tychsenstraße ist im Bereich des Plangebietes als wichtige Wegeverbindung erfasst; von Bedeutung ist dabei ihre Relevanz für die Erholungsvorsorge und ihre Verbindungsfunktion zur Erreichbarkeit von Grün- und Erholungsflächen. Die westlich benachbarte Niederung des Rote Burg Grabens ist als Fläche für Naturschutzmaßnahmen ausgewiesen; sie ist insbesondere für die Biotopverbindungsfunktion von Bedeutung.

Sonstige informelle Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 11 BauGB)

Umweltqualitäts-Zielkonzept (UQZK): Das am 07.09.2005 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept bündelt umwelt- und naturschutzfachliche Entwicklungsziele als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dient als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung sowie als Bewertungsmaßstab für UVP-Verfahren. Das UQZK verlangt eine betroffenenorientierte Festlegung von Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz (Umsetzung – sh. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die UQZK-Zielwerte 2020 für die Lärmbekämpfung entsprechen den allgemeinen Planungsempfehlungen bzw. -vorgaben (hier: DIN 18005, 16. BImSchV). Darüber hinaus ergeben sich für das Plangebiet aus dem UQZK keine weitere Anforderungen: Hochwertige, besonders schutzwürdige Böden (UQZK: Klasse 3) sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes und der im Umfeld vorhandenen Freiflächen mit lokaler Ausgleichsfunktion steht das Gebiet nicht im Fokus besonderer Klimaschutz- und Luftreinhaltungsmaßnahmen. Quellen elektromagnetischer Felder, die nach dem UQZK beachtlich sind, werden im Plangebiet nicht berührt. Ebenso wenig sind im/am Plangebiet überwachungsbedürftige Gewässerläufe, potenzielle Überflutungsflächen (BHW 3,00 m NHN) oder Waldflächen betroffen, auf die sich das UQZK bezieht. Auch die UQZK-Ziele zur Kreislaufwirtschaft berühren keine Regelungsinhalte des B-Plans.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Maßnahmekonzepten zur Gewässerbewirtschaftung, Luftreinhaltung oder zum Umgebungslärm. Es liegt ebenfalls nicht im Bereich von Schutzgebieten. (Die Schwaaner Landstraße bildet östlich des Plangebietes die Grenze der Schutzzone III des Trinkwasserschutzbereiches Warnow.)

2.2 Angaben zum Bestand



Abb. 2: Luftbild, Blickrichtung nach Westen (Quelle: www.bing.com/maps, 21.11.2014)

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt an der südlichen Peripherie des Rostocker Stadtgebietes. Die nähere Umgebung ist von einer überwiegend kleinteiligen Wohnbebauung der Schwaaner Landstraße und der D. – Erxleben – Straße geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich mehrere Kleingartenanlagen. Jenseits der Borngraben- / Rote Burg - Niederung schließen im Westen das DRK-Pflegeheim Südstadt und die Friedrich – Petersen – Klinik sowie weiter das Wohnquartier Lomonossowstraße an den Geltungsbereich an.

Das Plangebiet wurde bis Ende der 1980-er Jahre als Gärtnerei genutzt. Seitdem liegt die Fläche brach. Ehemalige Bebauungen des Gartenbaubetriebes wurden in den 1990-er Jahren zurückgebaut.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut. Es weist zzt. einen Gras- / Krautbewuchs auf. Im nordöstlichen Bereich befinden sich 2 Birken und eine Tanne, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind.

Unmittelbar angrenzend ist die West- und Südseite der D.- Erxleben – Straße mit 4- geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. An der Schwaaner Landstraße (Ostseite) grenzen 1 ½ - und 2 - geschossige Einfamilienhäuser an den Geltungsbereich. Nördlich schließt die Wohnanlage Kösters Hof mit 5 – geschossigen Mehrfamilienhäusern und die Kleingartenkolonie Neuer Weg an.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale und Versorgungsinfrastruktur

Das Plangebiet erfüllt z.Zt. keine Infrastrukturaufgaben.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird durch den Lebensmittel-Markt Tychsenstraße und das Südstadt-Center gewährleistet.

700 m westlich des Plangebietes liegt das Stadtteil-Begegnungszentrum „Heizhaus“.

Verkehrliche Infrastruktur

Die Erschließung für den Straßenverkehr erfolgt von Westen über die Tychsenstraße, die das Plangebiet an das städtische Hauptverkehrsnetz (Nobelstraße) anbindet. Die Schwaaner Landstraße ist von untergeordneter verkehrlicher Bedeutung und dient vorrangig der Erschließung der angrenzenden Wohngebiete sowie als Verbindung zum Ortsteil Sildemow der Nachbargemeinde Papendorf. Beide tangierenden Straßen sind geeignet, den aufgrund des Plangebietes hinzukommenden Verkehr aufzunehmen. Die Schwaaner Landstraße und die Tychsenstraße sind als Tempo 30-Zone bzw. mit Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h ausgewiesen.

Das Gebiet ist über die Buslinie 26 in das ÖPNV-System der Stadt eingebunden; in Höhe des Plangebietes befindet sich die Haltestelle Am Kringelgraben. In der Nobelstraße (ca. 900 m) besteht Anschluss an das Straßenbahnnetz.

Über die Tychsenstraße und den Kringelgraben-Park sind verschiedene Infrastruktureinrichtungen auch fußläufig gut erreichbar. Die Schwaaner Landstraße bildet eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zur Innenstadt.

Stadttechnische Infrastruktur

Im Planbereich besteht eine zentrale Regenwasserkanalisation. In der D. – Erleben – Straße befindet sich ein Sammler DN 400 (Beton), der im Südabschnitt zu einem Staukanal DN 1.800 ausgebaut ist. Dieser ist an den Regenwasser-Sammler DN 300 (Beton) in der Schwaaner Landstraße angeschlossen, der in nördliche Richtung entwässert. Die Vorflut bildet hier der Hellbach.

Die Schmutzwasserableitung im Planbereich erfolgt im Freigefälle. In der D. – Erleben – Straße liegt ein Schmutzwassersammler DN 200 (PVC). Dieser schließt an den Schmutzwassersammler DN 200 (PVC) in der Schwaaner Landstraße an, der in nördliche Richtung entwässert.

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird zzt. über eine Versorgungsleitung DN 200 (Grauguss) im östlichen Seitenbereich der der Schwaaner Landstraße sichergestellt. Parallel dazu liegt eine weitere TW-Leitung DN 100 (Grauguss), die in Höhe von HNr. 36 die Schwaaner Landstraße quert und auf privaten Flächen im östlichen Randbereich des Plangebietes als Asbestzementleitung DN 100 weiter in Richtung südlicher Ortsausgang verläuft. An die TW-Leitung DN 200 schließt eine TW-Versorgungsleitung DN 180 (PE) in der D. – Erleben – Straße an.

Die Löschwasserversorgung der Baugebiete im Umfeld des Plangebietes wird über Hydranten abgedeckt. Das aufgrund der ursprünglichen Plankonzeption des (aufgehobenen) B-Plans Nr. 09.WA.97 hergestellte Hydrantennetz ist für die Gebietsversorgung ausreichend. Über die in der Schwaaner Landstraße heranführenden TW-Leitungen kann der erforderlichen Löschwasserbedarf von 96 m³/2h bereitgestellt werden.

Die öffentliche Regenwasseranlage, die Schmutzwasser- und die Trinkwasseranlagen in der D. – Erleben – Straße wurden 1997 unter Mitberücksichtigung der Planziele des (aufgehobenen) B-Plans Nr. 09.WA.97 für die zzt. unbebauten Plangebietsfläche dimensioniert und hergestellt. Auf der Plangebietsfläche befinden sich für alle drei der vg. Medien mehrere Grundstücksanschlüsse.

In der Tychsenstraße befinden sich im Bereich des Plangebietes keine Wasserver- bzw. -entsorgungsleitungen.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie liegen in den umliegenden Straßen Niederspannungs-Versorgungsleitungen und Kabelverteiler der Stadtwerke Rostock AG, an die erforderliche Netzergänzungen anzuschließen sind.

In der Schwaaner Landstraße (Ostseite) befindet sich eine Gas-Mitteldruckleitung DN 200 (PE). In Höhe von HNr. 36 quert ein Abzweig die Schwaaner Landstraße und verläuft als stillgelegter Leitungsarm auf privaten Flächen des Plangebietes zurück in Richtung Tych-

senstraße. In der D. – Erleben – Straße und in der Tychsenstraße im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Gasversorgungsleitungen.

Das B-Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Die Fernwärmeversorgungsleitungen führen von der Tychsenstraße an das Plangebiet heran und versorgen zzt. die vorhandene Bebauung an der D. – Erleben – Straße. An der Ostseite der D. – Erleben – Straße sind Wärmeversorgungsleitungen für die Ergänzungsbebauung des B-Plans Nr 09.W.175 bereits vorhanden. Im südlichen Planbereich (Nordseite der D. – Erleben – Str.) besteht lediglich ein Anschlusspunkt an das Fernwärmenetz.

Die künftigen Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich anschlussberechtigt. Mit der Herstellung des Wärmeversorgungsnetzes besteht Benutzungszwang zur Deckung des gesamten Grundwärmebedarfs für Raumwärme, Warmwasserbereitung und den sonstigen Wärmebedarf, der im Niedertemperaturbereich anfällt, aus dem Fernwärmenetz.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet betroffenen Flurstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Die Flurstücke 280/5 (Schwaaner Landstraße), 296/6 und 300/3 (Tychsenstraße) sowie 295/24 (Teilstück der D. –Erleben – Str.) sind Eigentum der Hansestadt Rostock. Im Einmündungsbereich der Tychsenstraße in die Schwaaner Landstraße ist ein ca. 290 m² großes Teilstück aus Flst. 295/6 für verkehrliche oder andere öffentliche Zwecke nicht erforderlich und kann deshalb als Wohnbauland überplant werden.

2.2.5 Baugrundverhältnisse, Altlasten

In Vorbereitung der Erschließung und Bebauung des Plangebietes wurde ein orientierendes Baugrundgutachten zur Untersuchung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie der Baugrund- und Baustoffeignung im Bereich der vorgesehenen Straßen- und Erschließungsflächen erstellt ⁴.

Danach treten im Plangebiet Wechsellagerungen von Beckenschluffen, sowie Geschiebemergelablagerungen des Spätglazials, die oberflächennah zu Geschiebelehm verwittert (entkalkt) sind, auf. Die Deckschichten werden überwiegend durch Mutterbodenauffüllungen gebildet, die bereichsweise in geringem Maße durch Bauschuttreste verunreinigt sind.

Die konsolidierten Beckenschluffe sind als Baugrund (Hochbau) in der Regel geeignet; sie sind jedoch stark frostempfindlich, kaum verdichtbar und neigen bei dynamischer Beanspruchung zu erheblicher Verringerung der Tragfähigkeit. Die Geschiebemergel- und Geschiebelehmböden sind als Baugrund (Hochbau) in der Regel geeignet, sie sind ebenfalls stark frostempfindlich und als mäßig verdichtbar zu bewerten. Nach Abschluss der Verdichtungsarbeiten sind längere Ruhezeiten vorzusehen.

Im Bereich höherer Verdichtungsanforderungen (z. B. unterhalb von Verkehrsflächen) werden zur Gewährleistung eines tragfähigen Erdplanums voraussichtlich zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Der bereichsweise im Untersuchungsgebiet auch auftretende Geschiebelehm in weichplastischer Konsistenz ist als Baugrund und Erdbaustoff in der Regel ungeeignet (Austausch unterhalb von Bauwerken).

Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind der Geschiebemergel, der Geschiebelehm und die Beckenschluffe aufgrund ihrer geringen hydraulischen Leitfähigkeit ungeeignet. Im Plangebiet kann es zu einer oberflächennahen Schichtenwasserausbildung mit der Folge von zeitweise sehr geringen Bodenwasserflurabständen kommen.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes durch einen Gartenbaubetrieb (bis 1990) waren Belastungen mit umweltrelevanten Schadstoffen nicht auszuschließen. Hierzu vorliegende Untersuchungen aus den 1990-er Jahren ergaben eine eng begrenzte Teilfläche mit stark erhöhten Gehalten vor allem an Mineralölkohlenwasserstoffen sowie zum Teil Schwermetallen (ehem. Betankungs-/Umfüllplatz). In weiteren Untersuchungen wurden bereichsweise erhöhte Gehalte an chlororganischen Pflanzenschutzmitteln festgestellt, aber als prinzipiell

unschädlich bewertet. Aufgrund unvollständiger oder unzureichender Dokumentation waren diesbezüglich jedoch keine konkreten Belastungsbereiche ableitbar. Nach Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und dem Umweltamt der Hansestadt Rostock wurde deshalb entschieden, den ehem. Betankungs-/Umfüllplatz und einen Teilbereich mit einer vorgesehenen, besonders sensiblen Nutzung als Kinderspielplatz auf mögliche Schadstoffgehalte hin zu untersuchen⁴.

Im Bereich der bekannten MKW-Belastung wurde im Teufenbereich 0,0 – 0,6 m u. GOK ein leicht erhöhter MKW Gehalt (unterhalb des MKW-Grenzwertes der BBodSchV) festgestellt, der jedoch kein Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen begründet. Die Mischprobe aus dem Teufenbereich 0,6 bis 1,5 m u. GOK wies keine erhöhten Schadstoffgehalte auf. Ein Wiedereinbau des Bodenmaterials in wassergebundener Bauweise in technischen Bauwerken wäre möglich.

Im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes wurde das Oberbodenmaterial nach der Erkundung von Gehalten an Schwermetallen, MKW, Lindan, DDT und PAK als unbelastet eingeschätzt. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Bei Ausbau kann das Bodenmaterial als unbelastetes Material uneingeschränkt weiterverwendet werden. Im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes bestehen für die Nutzung des Plangebietes deshalb keine Einschränkungen. Gefährdungen von Grundwasser, Boden, Flora oder Fauna, die auf Schadstoffverunreinigungen zurückzuführen wären, sind nicht erkennbar.

3 PLANUNGSGEHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO werden die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die Vorschriften der §§ 12 – 14 BauNVO über die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Räumen für Freiberufler sowie von Nebenanlagen werden damit Bestandteil dieses Bebauungsplans, soweit dies durch die textliche Festsetzungen (TF) Nr. 1.1, 1.2, 2.3.1 nicht eingeschränkt wurde:

Läden, die der Versorgung des Baugebietes dienen, werden nach § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen, weil das Plangebiet eine Randlage im Stadtgebiet einnimmt. Für die Ansiedlung von Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sollen jedoch vorzugsweise zentral gelegene Standorte vorbehalten werden, um eine gute Erreichbarkeit für möglichst große Bevölkerungsteile zu ermöglichen. Diese Anforderung kann im Plangebiet nicht ausreichend erfüllt werden, eine Zulassung von Läden würde hier einer verbrauchernahen Grundversorgung entgegenlaufen.

Die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (6) BauNVO in diesem Bebauungsplangebiet nicht zugelassen. Dies wird mit der Vermeidung von Störungen durch wohngebietsfremde Nutzungen und mit dem sparsamen Verbrauch von Bodenfläche begründet. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten benötigen im Regelfall größere zusammenhängende Flächen als dies mit einem auf die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zugeschnittenen engen Erschließungsraster möglich ist. Die herzustellenden Erschließungsanlagen würden dadurch ineffizient, was der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB im konkreten Fall zuwider liefe. Weiter würde durch die angeführten Nutzungsarten gebietsfremde Nutzungen und damit ein als Störung relevantes Konfliktpotenzial in die Wohnsiedlung getragen. Dies soll vermieden werden.

Vor dem Hintergrund aktuell aufgetretener Rechtsunsicherheiten wird auf die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten hingewiesen. Ferienwohnungen sind grundsätzlich nicht Bestandteil des Zulässigkeitskatalogs des § 4 BauNVO. Die Ferienwohnnutzung stellt planungsrechtlich eine eigenständige typisierte Nutzungsart dar; sie ist weder der allgemeinen Wohnnutzung noch den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzurechnen⁵. Zu Klarstellungszwecken wurde die Ferienwohnnutzung deshalb ausgeschlossen; der Nutzungsausschluss folgt hier insoweit aus der unmittelbaren Rechtsanwendung.

Dachterrassen: In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten dieses Bebauungsplans wird eine Nutzung oberhalb des jeweils letzten zugelassenen Vollgeschosses ausgeschlossen (TF 1.2). Damit soll vermieden werden, dass die an der Umgebungsbebauung orientierten Bauhöhenfestsetzungen (s.u.) z.B. durch Dachterrassennutzungen und damit u.U. verbundene fliegende Aufbauten letztlich aufgeweicht werden. Die Regelung dient der Vermeidung bodenrechtlicher Spannungen und Nachbarkonflikte, die sich aus der Erwartung der künftigen Bewohner in eine verlässlich berechenbare Höhenentwicklung und in den Schutz ihres privaten Freibereichs vor einer übermäßigen Einsehbarkeit ergeben können. Die Hansestadt Rostock stützt sich mit der Festsetzung auf § 1 (7) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB, wonach Regelungen zur Art der Nutzung geschossweise differenziert werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete, vorwiegend dem Wohnen zu dienen, ist aufgrund der Festsetzung nicht gefährdet.

Die alleinige Festsetzung der Bauhöhe ist kein geeignetes Mittel, um - etwa mit Blick auf eine Bauhöhenüberschreitung durch notwendige Geländer - der Entstehung von Dachterrassen wirksam vorzubeugen. Ein notwendigerweise einzuräumender Spielraum für eine gewisse

⁵ OVG M-V 19.02.2014 – 3 L 212/12; OVG M-V 28.12.2007 - 3 M 190/07; BVerwG 08.05.1989 – 4 B 78.89

Gestaltungsfreiheit bei der Höhenentwicklung der künftigen Bebauung ließe einen sicheren Ausschluss von Dachterrassen nicht zu.

Tiefgaragen: Für die Baugebiete WA 3 und WA 4, auf denen die Errichtung von 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, werden Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Oberirdische Stellplätze und Garagen werden nach § 12 (6) BauNVO in den baugebieten WA 3, 4 gleichzeitig ausgeschlossen (TF 2.3.1). Dies ist städtebaulich durch stadtgestalterische Vorgaben und durch die geringe Tiefe der verfügbaren Grundstücksfläche begründet. Angrenzend an die Tychsenstraße sowie auch an die Dorothea-Erxleben-Straße in Fortsetzung der bestehenden Mehrfamilienhäuser soll die Einordnung von ebenerdigen Stellplätzen vermieden werden, weil die zu erwartende Häufung zu einer unerwünschten Verfremdung der im Umgebungsbereich bisher gewachsenen Situation führen würde. Die bestehende Situation mit einer Prägung durch begrünte private Freiflächen im Anschlussbereich an den öffentlichen Raum soll erhalten und fortgeführt werden (vgl. Tychsenstraße 5 – 16, D.-Erxleben-Str. 3 – 11, Schwaaner Landstraße/Köstlers Hof, H.-Seehase-Ring 51 – 55 sowie auch Service-Wohnen Tychsenstraße 3/4). Unter dieser Prämisse wäre eine ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl auf den sonstigen Flächen im Baugebiet WA 4 gar nicht – und im Baugebiet WA 3 nur südlich der geplanten Mehrfamilienhäuser möglich. Eine derartige private Stellplatzlösung im Gebiet WA 3 würde jedoch die angrenzend geplanten Wohngrundstücke des Baugebietes WA 1 unzumutbar beeinträchtigen. Eine Lösungsalternative mit reduzierter Bebauungsintensität in den Gebieten WA 3 und WA 4 ermöglicht u.U. zwar eine verträgliche Unterbringung ebenerdiger Stellplätze, würde jedoch das bestehende Wohnbaupotenzial nicht genügend ausschöpfen und auch zu einer stadträumlich unzureichenden baulichen Ausformung der Raumkanten Tychsenstraße bzw. D.-Erxleben-Straße führen. Weil im sonstigen Umgebungsbereich des Plangebietes keine ausreichend geeigneten Stellplatzpotenziale ermittelt werden konnten, ist die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen als verbleibende Lösungsalternative erforderlich.

Die Flächen für die Errichtung von Tiefgaragen werden so bemessen, dass die Anforderungen der Garagenverordnung M-V an die Neigung der Einfahrtsrampe sowie an die Abmessung der Einstellplätze und die Breite von Fahrgassen berücksichtigt werden können und dass an den Einstellplätzen Abstellräume untergebracht werden können, die den Wohnungen entsprechend den Anforderungen der Landesbauordnung zugeordnet werden.

Die Tiefgaragenfestsetzung basiert auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 (1) Nr. 4 BauGB. Auf der bezeichneten Fläche darf eine Tiefgarage errichtet werden. Soweit die notwendige Anzahl von Einstellplätzen (vgl. Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock) an anderer geeigneter Stelle nachgewiesen werden kann, besteht hierfür jedoch keine Verpflichtung. Die Festsetzung beschränkt die Nutzung nicht auf ein reines Garagengeschoss (im Gegensatz etwa zu § 12 (4) BauNVO) und schließt deshalb nicht aus, dass im Kellergeschoss z.B. auch Abstellräume der Wohnungen entsprechend der planerischen Intention untergebracht werden dürfen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plan wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB geregelt. Dies ist erforderlich zur verbindlichen Festlegung der zulässigen Nutzungsdichte und dient auch dazu, die möglichen Auswirkungen der Planung quantitativ zu erfassen (Flächenversiegelung, Oberflächenwasserversickerung, Vegetation). Nach § 16 (3) BauNVO sind bei Festsetzung des Maßes der Nutzung stets die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen.

In dem Bereich, der an die Tychsenstraße angrenzt, wird zwingend eine Nutzung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau festgelegt. Die Geschosszahl in den Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird dazu mit 3 Vollgeschossen als Mindestmaß und 4 Vollgeschossen als Höchstmaß geregelt. Das städtebauliche Entwicklungsziel besteht hier in einer bruchlosen Fortsetzung der bestehenden Baustruktur an der Westseite der D. – Erxleben – Straße.

Mit der zusätzlichen Festsetzung einer maximalen Bauhöhe (Oberkante baulicher Anlagen max. 14 m über der zum Grundstücksanschluss genutzten Straße) wird den Bebauungsmög-

lichkeiten eine absolute Obergrenze gesetzt. Dies ist erforderlich, weil mit der Regelung der Geschosshöhe die Höhenentwicklung nur ungenau und nicht ausreichend verlässlich normierbar ist. Die festgesetzte Bauhöhe orientiert sich ebenfalls an der Bebauung D. – Erleben – Str.

In den geplanten Mehrfamilienhaus-Gebieten WA 3 und WA 4 wird die gem. § 17 (1) BauNVO zulässige Obergrenze für die Nutzungsdichte eines Allgemeinen Wohngebietes ausgeschöpft: Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (vgl. § 19 (1) BauNVO).

Nach § 19 (4) BauNVO darf die auf dem Baugrundstück zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Die festgesetzten GRZ erlaubt in beiden Baugebieten die Errichtung der Tiefgaragen in der zeichnerisch zugelassenen Flächengröße unter Ausschöpfung der allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit. Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einzelfall weitere Überschreitungen zulassen. Wegen der begrenzten Größe des Baugebietes WA 4 ist zu erwarten, dass bei Ausschöpfung der für Nebenanlagen festgesetzten Fläche (Tiefgarage und weitere – z.B. Wohnungs-Abstellräume) zusätzlich notwendige Nebenanlagen (z.B. Müll-Stellplatz, Hauszugänge) eine solche „weitere Überschreitung“ erfordern. Die Festsetzungen des B-Plans stehen dem nicht entgegen, so dass diesbezüglich dem Ermessen der Baugenehmigungsbehörde keine Grenzen gesetzt wurden.

Die Baugebiete WA 1 und WA 2 werden für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Dabei werden zwei Vollgeschosse i.S.v. § 87 LBauO als zwingendes Nutzungsmaß festgesetzt um das unter Pkt. 1 erläuterte Planungsziel einer modernen Stadthaus-Bebauung umzusetzen. Mit dem Ziel einer verlässlichen Normierung der zulässigen Bauhöhen wird die Festsetzung um die Regelung einer Mindest-Traufhöhe und eines Höchstmaßes für den oberen Abschluss der Gebäude ergänzt: TH mind. 5,5 m, OK max. 8,5 m.

Dieser Festsetzungsrahmen zum Maß der Nutzung beschränkt die zulässigen Haustypen auf zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten oder Flachdächern. Eine ausufernde Vielfalt in der Gebäudetypologie soll dadurch zugunsten der Entwicklung einer eigenen Identität des Gebietes und eines korrespondierenden Siedlungsbildes vermieden werden. Gebäude des Bungalowtypus oder des Steildachtypus sind in diesem Gebiet damit nicht umsetzbar; die geringe Größe des Plangebietes erfordert diese Beschränkung und lässt eine größere typologische Vielfalt nicht zu.

Die Textfestsetzungen Nr. 1.3.1 und 1.3.2 stellen die erforderliche Rechtsklarheit zur Bestimmung der Bauhöhen her. Die Bezugsebene für jedes Baugrundstück ist danach jeweils an der Nahtstelle zwischen dem öffentlichen und privaten Grund im Bereich der Grundstückszufahrt zu bestimmen. (Höhendifferenzen die sich auf dieser Schnittlinie ergeben können, sind wegen des kaum bewegten Geländerelevs städtebaulich ohne Bedeutung und können jeweils zugunsten des künftigen Bauvorhabens interpretiert werden.)

Als Trauflinie gilt die Schnittlinie zwischen aufgehender Fassade und äußerer Dachhaut der Gebäude. (Bei Flachdachgebäuden mit Ausbildung einer Attika ist dies z.B. die geometrische Durchstoßlinie der Dachaußenhaut durch die äußere Fassadenebene.) Geneigte Trauflinien müssen in ihrem tiefsten Punkt dem festgesetzten Mindestkriterium genügen.

Zur Vermeidung unbilliger Härten in der Bauausführung und zur Gewährung ausreichender Variationsmöglichkeiten im individuellen Entwurf der künftigen Einfamilien-Wohnhäuser werden für untergeordnete Bauteile (Loggien, Veranden, Erker) und Nebenanlagen Unterschreitungen der Mindesttraufhöhe zugelassen (TF. 1.3.3). Dadurch ist gewährleistet, dass eine wünschenswerte Plastizität der Gebäudefassaden gleichwohl nicht eingeschränkt ist.

Für die Einfamilienhausgrundstücke in den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind neben der Grundfläche der Hauptgebäude auch die Flächen der Pkw-Stellplätze/Garagen und ihrer Zufahrten und die Fläche von Nebenanlagen zu berücksichtigen. Letztere dürfen die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50% überschreiten.

Gleichzeitig soll aber für den Wohnstandort insgesamt eine übermäßige Baudichte vermieden werden, da die Erfahrungen der Genehmigungspraxis zeigen, dass bei einer sehr hohen

Baudichte nach einer gewissen Konsolidierungsphase des Baugebietes einzelne bauliche Vorstellungen aus planungsrechtlichen Gründen nicht realisiert werden können oder auf Nachbarschaftskonflikte stoßen. Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird deshalb für Einzelhäuser eine Mindestgröße des Baugrundstücks von 500 m² und für Doppelhäuser eine Mindestgröße von 300 m² (je Doppelhaushälfte) festgesetzt (TF 3.1).

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohnungszahl

Die überbaubaren Flächen der WA – Gebiete werden nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB allgemein durch Baugrenzen (vgl. § 23 (3) BauNVO) festgesetzt. Den Bebauungsfronten entlang der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße kommt dabei eine etwas herausgehobene Bedeutung zu; sie werden maßgeblich die äußere städtebauliche Gestalt des Neubaugebietes prägen. An der Tychsenstraße ist die Ausprägung einer Raumkante bereits durch die Baumasse der geplanten Mehrfamilienhausbebauung ausreichend gesichert. Für die Bebauung an der Schwaaner Landstraße soll ebenfalls eine klar erkennbare vordere Bauflucht entwickelt werden. Dazu wird hier eine Baulinie festgesetzt (vgl. § 23 (2) BauNVO). Neben ihrer Bedeutung für die Fortführung der Struktur der Straßenrandbebauung in der Schwaaner Landstraße trägt die Baulinie auch der planerischen Entscheidung zum Verkehrslärmschutz Rechnung (Abschirmwirkung der einheitlichen Raumkante, s.u.).

Die Baulinie stellt eine zwingende Festsetzung dar; der Hauptbaukörper muss auf dieser Linie errichtet werden. Allgemein können nur für untergeordnete Gebäudeteile Abweichungen in geringfügigem Umfang gestattet werden. Zur Vermeidung einer mit der Festsetzung nicht beabsichtigten unverhältnismäßigen Starrheit der zu entwickelnden Raumkante wird deshalb mit der TF 2.1 eine Lockerung vorgesehen, die eine großzügigere Handhabung bei Übertretungen der Baugrenze durch Vorbauten erlaubt, die im Einfamilienhausbau typischerweise vorkommen.

Die Baugrenze bindet die Lage der Hauptbaukörper nur teilweise. Sie darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht übertreten werden; ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist jedoch zulässig. Für die Bebauungsfronten entlang der D. – Erxleben – Straße und der Planstraße A ist insoweit keine vergleichbar strenge lineare Gebäudeanordnung wie entlang der Schwaaner Landstraße vorgesehen. Im straßenabgewandten Grundstücksbereich ist eine strenge Baufluchtordnung noch weniger erforderlich. Hier dient die Baugrenzfestsetzung vorrangig dem Zweck, einen zusammenhängenden Grundstücksfreibereich im Sinne eines grünen Quartierinnenraums zu sichern. Deshalb werden hier für Terrassen und Balkone mit TF 2.2 die eng begrenzten allgemeingesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten des § 23 (3) BauNVO erweitert.

Die durch Baugrenzen und Baulinien bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen binden nur die sog. Hauptbaukörper in ihrer Lage auf dem Baugrundstück. Die in § 23 (5) BauNVO bezeichneten Nebengebäude, Garagen u.Ä. können grundsätzlich auch außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Mit der TF 2.3.2 werden diese Möglichkeiten jedoch dahingehend begrenzt, dass der sog. Vorgartenbereich – 5 m entlang der D. – Erxleben – Straße und der Schwaaner Landstraße sowie 3 m entlang der Planstraße A – von Nebenanlagen und Garagen/Carports frei bleiben soll. (Nicht überdachte, ebenerdige Stellplätze sind davon nicht berührt.) Die Festsetzung dient der Vermeidung einer übermäßigen räumlichen Enge am öffentlichen Bereich und folgt i.Ü. den Anforderungen des § 3 (1) der Garagenverordnung.

Für alle Baugebiete des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude müssen danach zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Abstände nach den Vorschriften der Landesbauordnung einhalten und dürfen eine Längenausdehnung von 50 m nicht überschreiten. Für die Baugebiete WA 3 und WA 4 sind diese Vorgaben ausreichend, um das Planungsziel einer Mehrfamilienhausbebauung umzusetzen.

Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 sind ergänzende Regelungen erforderlich, um das angestrebte Ziel einer offenen Einfamilienhausbebauung zu erreichen. Dazu wird die zulässige Bebauungsform nach § 22 (2) BauNVO auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Wohnungszahl: Darüber hinaus werden entsprechend dem Planungsziel „Einfamilienhäuser“ für die Baugebiete WA 1 und WA 2 gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Ziel der Festsetzung ist eine Begrenzung der möglichen baulichen- und Nutzungsverdichtung. Damit soll die Durchsetzung der beabsichtigten Einfamilienhausstruktur zusätzlich planungsrechtlich flankiert werden. Bei einer verdichteten Nutzung mit entsprechend höheren Wohnungszahlen – etwa in Form kleiner Eigentumswohnanlagen – ginge z.B. vom ruhenden Verkehr ein erhöhter Nutzungsdruck auf öffentliche und private Freiflächen aus. Als nachteilige Auswirkungen würden die Leistungsfähigkeitsgrenzen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bezüglich einer ausreichenden Anzahl von Parkständen überschritten. Die private Freiflächenausstattung der Wohnungen wäre durch einseitige Beanspruchung für Stellplatzzwecke stark reduziert mit der Folge einer entsprechend verminderten Wohnqualität. Die festgesetzte Obergrenze für die Wohnungszahl soll diesbezüglich entlastend wirken.

Bei der Umsetzung der Festsetzung ist klarzustellen, dass der Wohnungsbegriff planungsrechtlich nicht definiert und deshalb bauordnungsrechtlich zu bestimmen ist. Eine Wohnung ist danach durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- bauliche Abgeschlossenheit,
- Vorhandensein eines abschließbaren Zuganges,
- Vorhandensein einer belüftbaren Küche/Kochnische sowie
- Vorhandensein einer Waschelegenheit (für die Körperpflege) und einer Toilette.

Als Wohngebäude i.S. dieser Festsetzung sind alle Gebäude zu betrachten, in denen die Wohnnutzung überwiegt. Ein Doppelhaus, also zwei auf benachbarten Grundstücken aneinandergebaute Gebäude, stellt ebenso wie z.B. ein Einzelhaus, das aus zwei auf einem Grundstück aneinandergereihten Wohngebäuden mit getrennten Eingängen besteht, bauordnungs- und planungsrechtlich zwei selbständige Wohngebäude dar. Die Festsetzung bezieht sich hier insoweit also auf die Doppelhaushälfte bzw. auf den Teil des Hauses, der mit einem eigenen Eingang von außen erschlossen und selbständig benutzbar ist. (vgl. § 2 (2) LBauO M-V).

Aufgrund des festgesetzten Nutzungsmaßes für die Ein- und Mehrfamilienhausgebiete dieses B-Plans und auf der Grundlage eines beispielhaften Parzellierungskonzeptes ist im Plangebiet die Errichtung von ca. 26 Einfamilienhäusern und von Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 48 Wohneinheiten (bei einer durchschnittlichen Größe von 55 .. 80 m²/WE) möglich.

Stellung baulicher Anlagen: Zur Sicherung einer städtebaulichen Grundordnung der künftigen Bebauung wird mit der TF 2.4 die Stellung baulicher Anlagen vorgegeben; die Regelung erstreckt sich dabei nur auf den Bereich der Bebauung, der an den öffentlichen Raum angrenzt. Die straßenseitigen Gebäudefassaden sollen grundsätzlich etwa parallel zu der angrenzenden Straßenachse ausgerichtet werden. Dazu werden in Teil A die jeweils maßgebliche Richtung zeichnerisch vorgegeben.

3.4 Verkehrserschließung

Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist über den bestehenden Straßenumring – Tychsenstraße, Schwaaner Landstraße, D. – Erxleben – Straße – gesichert. Für eine ausreichende innere Erschließung entsprechend der angestrebten kleinteiligen Bebauungs- und Parzellenstruktur ist eine zusätzliche Verkehrsfläche für die Anliegererschließung erforderlich.

Die Tychsenstraße und die Schwaaner Landstraße übernehmen Erschließungsfunktionen, die über das Plangebiet hinausgehen, und dienen der unmittelbaren Anliegererschließung. In beiden Straßen gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, die aufgrund der Planung nicht in Frage gestellt wird.

Ungeachtet dieser Regelung zur Geschwindigkeitsbegrenzung erfüllen beide Straßenzüge weiterhin eine allgemeine Zweckbestimmung mit klar überwiegender Verkehrsfunktion und Trennung der Verkehrsarten. Dementsprechend werden sie als allgemeine öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die verkehrsrechtliche Tempo 30 - Anordnung rechtfertigt nicht die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung (z.B. als verkehrsberuhigter Bereich o.Ä.). Für eine solche Regelung durch B-Plan gibt es keine Ermächtigungsgrundlage, weil dies keine bodenrechtliche (Nutzungs-) Regelung wäre, sondern dem Gebiet des Verkehrsrechts zuzuordnen ist.

Das trifft gleichermaßen auch für die D. – Erxleben – Straße zu, die als reine Anliegerstraße fungiert und ebenfalls als allgemeine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, soweit sie im Plangebiet betroffen ist.

Die Planstraße A wird hingegen als reine Wohnstraße konzipiert und wird dazu als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Mischverkehrsfläche‘ festgesetzt. Hier sollen zu der Verkehrsfunktion (Ortsveränderung) in nennenswertem Umfang auch andere Funktionen (Aufenthalt, Kommunikation) hinzutreten. Auf diese Nutzungsanforderungen muss dann auch bei der Straßenraumgestaltung reagiert werden (Verzicht auf gegeneinander abgegrenzte Flächenaufteilung für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche).

Aus der Planung heraus ergeben sich an der Tychsenstraße Ausbauerfordernisse: An der Südseite sollen 11 öffentliche Längsparkstände für den Besucherverkehr (s.u.) des Plangebietes hergestellt werden. Dies erfordert gleichzeitig eine Verlegung des bestehenden Gehweges um ca. 2,75 m nach Süden (vgl. Planzeichnung: Straßenquerschnitte). Im Einmündungsbereich in die Schwaaner Landstraße soll außerdem der südseitige Gehweg in eine fahrbahnbegleitende Lage verlegt werden, weil die Eckfläche hier funktionslos geworden ist und deshalb dem Baugebiet WA 3 zugeordnet wurde. Die im Gehwegbereich befindlichen Leitungen (Elektro, Straßenbeleuchtung, Kabel St., Telekom) sind dabei sachgerecht mit umzulegen.

An der Schwaaner Landstraße ergeben sich keine planbedingten Änderungs- oder Ausbauerfordernisse; der bestehende Querschnitt mit einseitigem Gehweg und Fahrbahn wird grundsätzlich beibehalten. Im Zusammenhang mit der hier geplanten Verlegung eines Regenwasser-Fangsammlers und damit verbundenen Tiefbauarbeiten an der westlichen Straßenseite ist jedoch der hier befindliche Gehweg und der Straßenrandbereich wiederherzustellen. In diesem Zusammenhang wird eine Neuordnung des Seitenbereichs mit durchgängigem Gehweg entsprechend den Anforderungen der RAST 06⁶ vorgesehen (vgl. Planzeichnung: Straßenquerschnitte). Der Gehweg soll zwischen den Anschlüssen Tychsenstraße und D.-Erxleben-Straße durchgängig ausgebildet und dabei vollständig in den öffentlichen Raum zurückverlegt werden.

⁶ Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, FGSV, Ausgabe 2006

Die Planstraße A ist vollständig neu herzustellen. Entsprechend dem hierzu abgestimmten Straßenquerschnitt (vgl. Planzeichnung) ist eine einbahnige Verkehrsführung innerhalb eines 4 m breiten Verkehrsraums vorgesehen. Im Seitenbereich sollen Baumpflanzungen (vgl. TF 4.1) und öffentliche Parkstände unter Berücksichtigung der künftigen Grundstückszufahrten eingeordnet werden.

Die Flächenbemessung berücksichtigt die Empfehlungen der RAST 06. Die unverbaute Fläche genügt den Verkehrsraumanforderungen für die Feuerwehr und für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Ruhender Verkehr:

Im Aufstellungsverfahren wurden die aufgrund der Planung entstehenden Erfordernisse für den ruhenden Verkehr geprüft. Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl von öffentlichen Parkständen (Besucher- und Dienstleistungsverkehr) sowie zur Regelung der Unterbringung ausreichender privater, grundstücksbezogener Pkw-Stellplätze. Lkw-Stellplätze sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig (vgl. § 12 (2, 3) BauNVO).

Im öffentlichen Raum werden insgesamt 23 öffentliche Parkstände festgesetzt (Tychsenstraße, Planstraße A). Die Anzahl entspricht durchschnittlichen Ausstattungsstandards, die das Hafen- und Tiefbauamt für allgemeine Wohngebiete anstrebt. Sie wurde unter Zugrundelegung der vsl. Wohnungszahl (74 WE) und des privaten Stellplatzbedarfs (111 St) ermittelt.

Für den privaten Stellplatzbedarf ist eine Ausstattung mit 1 – 2 Stellplätzen/Wohnung als ausreichend anzusehen (§ 3 (1, 3) der Stellplatzsatzung Rostock). Auf den künftigen, mind. 500 m² großen Einfamilienhaus-Grundstücken sind jeweils mind. 2 Pkw-Stellflächen nachweisbar. In den Baugebieten für den Geschosswohnungsbau (WA 3, WA 4) wurde aus städtebaulichen Gründen eine ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen. Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze wird in Tiefgaragen vorgesehen. (vgl. hierzu Pkt. 3.1). Die Größe der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen erlaubt die Unterbringung von jeweils ca. 24 Einstellplätzen und damit eine 100 % -ige Bedarfsdeckung.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangebiet befinden sich an der Tychsenstraße und an der Schwaaner Landstraße Kabelverteilerschränke für die Stromversorgung und die Telekommunikation. Diese befinden sich z.T. auf den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten (privaten) Flächen. Wegen des geringen Flächenbedarfs ist eine zeichnerische Festsetzung als selbständige Versorgungsflächen nicht möglich; innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums ist dies auch nicht erforderlich. Die entsprechenden Anlagen wurden deshalb in der Planzeichnung lediglich gekennzeichnet; ihre Unterbringung ist auch weiterhin nach § 14 (2) BauNVO zulässig und insoweit durch den B-Plan ausreichend berücksichtigt.

Im Aufstellungsverfahren wurde geprüft, ob im Plangebiet eine Fläche für die Abfallbeseitigung zur Unterbringung eines Recyclingcontainer-Stellplatzes vorzusehen ist. Aus dem Plangebiet ergibt sich hierfür kein selbständiger Bedarf. Auch für die im Umgebungsbereich befindlichen baulichen Nutzungen ergibt sich kein ausreichendes Erfordernis. Von einer entsprechenden Flächenausweisung wurde deshalb abgesehen. Für einen ggf. später entstehenden Bedarf stehen i.Ü. geeignete städtische Flächen im Umgebungsbereich der Planung zur Verfügung, so dass auch ein Planungsvorsorgeerfordernis in diesem B-Plan nicht besteht.

3.6 Technische Infrastruktur

3.6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes wird über die Versorgungsleitung DN 200 (Grauguss), aus der Schwaaner Landstraße kommend, sichergestellt. Im Plangebiet ist das Versorgungsnetz entsprechend zu ergänzen.

Die Asbestzementleitung im privaten Grundstücksbereich an der Westseite der Schwaaner Landstraße ist entbehrlich, hier ist weiter südlich zzt. noch ein Baugrundstück angeschlossen. Die Leitung wird stillgelegt. Das Einzelgrundstück wird über das System DN 200 weiterversorgt (Der Anschluss wird umgeklemmt).

3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Hansestadt Rostock. Die LöWa-Bereitstellung wird über Hydranten aus dem Trinkwassernetz vorgesehen, da andere, unabhängige LöWa-Entnahmestellen für die Feuerwehr im 300 m – Umkreis nicht verfügbar sind. Aus der einschlägigen Richtlinie TRW 405⁷ ergibt sich nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h, die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll.

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Hydranten mit einer Leistung von 96 m³ / 2h (1600 l/min, Kategorie Fa) gewährleisten eine ausreichende Löschwasserbereitstellung im Plangebiet. Netzergänzungen sind deshalb nicht erforderlich.

3.6.3 Abwasserableitung

Für das gesamte Plangebiet kann die Schmutzwasserableitung im Freigefälle gewährleistet werden. In der Planstraße A wird eine SW-Kanal neu verlegt und an den vorhandenen Kanal DN 200 (PVC) in der D. – Erxleben – Str. angeschlossen. Die zur D. – Erxleben – Str. bzw. zur Schwaaner Landstraße orientierten Baugrundstücke können jwls. an die in diesen Straßenzügen vorhandenen SW-Kanäle (DN 200, PVC) angeschlossen werden.

Für die Regenwasserableitung von den baugrundstücken (unbelastetes Oberflächenwasser) werden in der Planstraße A und an der Westseite der Schwaaner Landstraße neue RW-Sammler verlegt und jwls. an den vorhandenen Sammler in der D. – Erxleben – Str. angeschlossen. Die Anliegergrundstücke der Baugebiete WA 1, 2, 3 und 4 an den Westteil der D. – Erxleben – Straße entwässern in die hier vorhandene RW-Anlage (DN 400, Beton). Das östlich Bau Feld des Baugebietes WA 3 wird an den vorhandenen RW-Sammler in der Schwaaner Landstraße angeschlossen.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG. Das im Plangebiet neu aufzubauende Versorgungsnetz ist an die vorhandenen Anlagen anzuschließen.

3.6.5 Straßenbeleuchtung

Das Erfordernis und der Umfang einer Straßenbeleuchtungsanlage ergeben sich aus der allgemeinen Straßenverkehrssicherungspflicht.

⁷ Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln (02/2008)

Nach der ständigen Rechtsprechung besteht eine Straßenbeleuchtungspflicht grundsätzlich nur für wichtige ortsinnere Straßen und bei konkreten Gefahrenstellen im Zuge nicht verkehrswichtiger Straßen. Die Anforderungen an ortsfeste Straßenbeleuchtungen sind in der EU-Norm DIN EN 13 201 Teil 2-4 "Verkehrsbeleuchtung" geregelt.

3.6.6 Erdgasversorgung, Fernwärmeversorgung

Eine Gasversorgung ist im Plan-Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Die künftigen Grundstückseigentümer innerhalb des Satzungsgebietes sind grundsätzlich anschlussberechtigt. Im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen sind entsprechende Wärmeversorgungsnetze für die Baugebiete aufzubauen. Mit dessen Herstellung entsteht für die künftigen Grundstückseigentümer Benutzungszwang zur Deckung des gesamten Grundwärmebedarfs für Raumwärme, Warmwasserbereitung und den sonstigen Wärmebedarf, der im Niedertemperaturbereich anfällt, aus dem Fernwärmenetz.

Die Baugrundstücke der Baugebiete WA 1, 2, 3 und 4 an den Westteil der D. – Erleben – Straße anliegen, werden über die vorhandene Wärmeversorgungsleitung versorgt. Für die sonstigen Baugrundstücke wird eine Wärmeversorgungsleitung in der Planstraße A neu verlegt, an die auch die zur Schwaaner Landstraße orientierten Baugrundstücke angeschlossen werden. Hierfür sind im Zuge der Grundstücksbildung private Leitungsrechte vorzusehen und beim Grundstücksverkauf zu sichern.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Der Straßenumring des Plangebietes ist telekommunikationstechnisch erschlossen (Kabel Deutschland, Telekom). Im Zuge der Realisierung der Planstraße A ist das Telekommunikationsnetz zu ergänzen. Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordination mit Straßen- und Tiefbaumaßnahmen bittet die Dt. Telekom AG, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 4 Monate vorher anzuzeigen.

3.6.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

Bei der Planung und Erschließung der Baugebiete ist zu gewährleisten, dass für alle Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt.

Die Bemessung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets gewährleistet, dass Müllfahrzeuge entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Vorschriften ungehindert verkehren können.

3.7 Grünordnung

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes besteht kein Erfordernis für besondere grünordnerische Regelungen. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V geregelt, so dass mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Stadtgebietes.

Im Zuge der Planstraße A wurden Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Diese erfüllen kleinklimatische Funktionen und dienen der Gewährleistung eines Mindestanspruchs an die Ausgestaltung des Straßenraums als Wohnstraße. Die standörtliche Festsetzung sichert

das Nebeneinander mit weiteren Funktionen des Verkehrsraums – öff. Parkstände, Grundstückszufahrten. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Zielvorstellung, die mit der Anpflanzung verbunden ist, werden in der TF 4.1 Mindestanforderungen an die Pflanzqualität und die Baumscheibe festgesetzt. Die Anpflanzung ist als Bestandteil der Herstellung der Erschließungsanlagen im Erschließungsvertrag zu vereinbaren. Sie muß nach den Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock“ erfolgen. Danach ist eine Mindestgröße von 12m² für die unversiegelte Pflanzscheibe, sowie 12,8m³ bei einer Mindestdiefe von 0,8m für den durchwurzelbaren Raum einzuhalten. Die Mindestbreite des Pflanzstreifens von 2,50m darf nicht unterschritten werden. Die Baumscheibe ist mit Rasen zu begrünen. Die Bäume sind mit je zwei Schutzbügeln als Anfahrschutz zu versehen.

Im Geltungsbereich befinden sich 3 Bäume, die aufgrund ihrer Größe nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind: Birke (StU 1,9 m, Tychsenstraße), Große Küstentanne (StU 1,6 m, Schwaaner Landstr.) und Birke (StU 1,9 m Schwaaner Landstr.). Für die beiden Ersteren Bäume wurde das Erhaltungsgebot als zeichnerische Festsetzung nachrichtlich gem. § 9 (6) BauGB in den B-Plan übernommen. Für die Birke in der Schwaaner Landstraße hat die Untere Naturschutzbehörde m. Schr. v. 13.11.2014 eine Fällgenehmigung (Ausnahme vom gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V) i.V.m. der Vorlage der Baugenehmigung in Aussicht gestellt, soweit dies im Kontext mit einem privaten Wohnbauvorhaben erforderlich wird. Maßgeblich für diese Entscheidung war, dass ein im Bereich der Birke entstehendes Baugrundstückes erheblich verschattet wäre und eine Bebauung hier zwangsläufig zu Schädigungen im Wurzelbereich des Baums führen würde. Eine dauerhafte Durchsetzung und Überwachung des Schutzstatus wäre deshalb nicht realistisch.

3.8 Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Die naturschutzrechtlichen Anforderungen zum Artenschutz (§§ 44 bis 47 BNatSchG) sind im Bebauungsplan unabhängig von den Vorschriften über die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu beachten. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind der planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Die Artenschutzvorschriften erfassen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden, eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG, wenn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) geregelt werden und dadurch die ökologische Funktion der planbetroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte einer geschützten Art im Planumfeld weiterhin erfüllt ist.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote ggf. erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Dazu wurde für diesen Bebauungsplan ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet 3. Er basiert auf einer Kartierung der Brutvogelfauna als einziger planungsrelevanter Artengruppe. Eine Erhebung zu weiteren Artengruppen war nicht erforderlich, weil die im Plangebiet vorhandenen Biotope hierfür keine ausreichende Lebensraumeignung aufweisen und insoweit ein Beeinträchtigungspotenzial i.S.d. Artenschutzrechts nicht besteht.

Im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich des B-Plans zzgl. 50 m Umfeld) wurden im Jahr 2014 keine streng geschützten bzw. gefährdeten Arten festgestellt. Ein Vorkommen kann jedoch für die anschließenden Brutperioden nicht sicher ausgeschlossen werden. Sollten Bauarbeiten im Plangebiet nicht außerhalb der Brutperiode beginnen und ohne Unterbre-

chung fortgeführt werden, wird eine Überprüfung der Brutplatzsituation unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten empfohlen, um eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auszuschließen.

Darüber hinaus wurden als besonders geschützte Arten alle sonstigen Vogelarten im Planbereich ermittelt – sh. Abb. 3. (Alle europ. Vogelarten sind gem. § 7 (3) Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt.)

Als Siedlungs- und Gebäudebrüter wurde der Haussperling im 50 m – Umkreis des Plangeltungsbereichs kartiert. Die Brutplätze liegen im Abstand von > 10 m zum Plangebiet, von dem potenzielle Störungen ausgehen können. Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Beeinträchtigungsverbot (§ 41 (1) Nr. 1, 3 BNatSchG) ist deshalb nicht relevant. Aufgrund der sehr geringen Fluchtdistanz und der Vorbelastung durch Verkehr und Wohnbebauung sind Störungen i.S.v. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ebenfalls auszuschließen.

Die kartierten Gehölzbrüter-Arten sind im Landschaftsraum alle regelmäßig vertreten und häufig. Mit Ausnahme der Ringeltaube brüteten alle nachgewiesenen Arten innerhalb des 50 m - Umfeldes des Plangeltungsbereichs. Die Ringeltaube brütete in der Küstentanne an der Schwaaner Landstraße, die erhalten werden soll. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot oder das Verbot der Entnahme/Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 41 (1) Nr. 1, 3 BNatSchG) wird deshalb durch den B-Plan nicht ausgelöst. Ein Ausweichend er Ringeltaube auf benachbarte, gleichwertige Gehölzbiotope im Umfeld ist jederzeit möglich, so dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht zu besorgen ist. (Die Ringeltaube nutzt in der nächsten Brutperiode nicht erneut dieselbe Fortpflanzungsstätte. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt mit Ende der Brutperiode.)

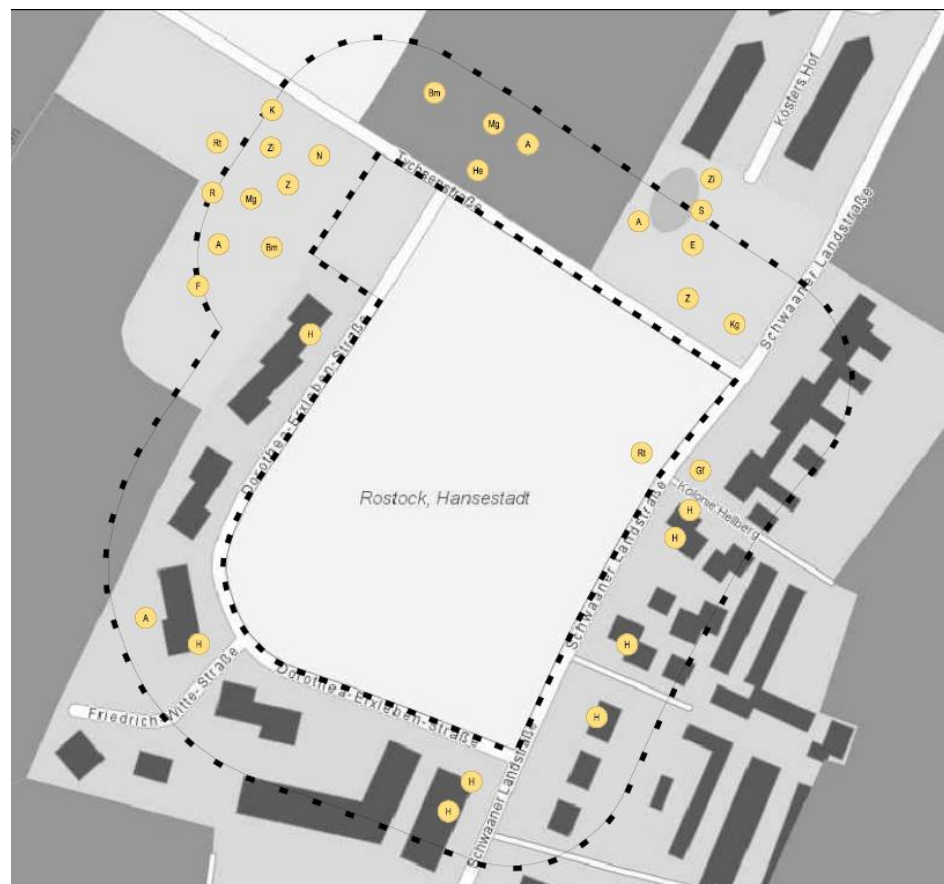


Abb. 3: Übersichtskarte Brutvogelkartierung (Dr. N. Brielmann, 2014)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ersatz von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG erforderlich sind, müssen aktuell (2014) nicht durchgeführt werden. Um eine Verletzung der Verbotstatbestände (§ 44 (1) BNatSchG) bei der Planumsetzung auszuschließen, sollten die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Eine Bauzeitenregelung ist nicht erforderlich, wenn die Bauarbeiten / Baufeldfreimachungsmaßnahmen vor Besetzung der Brutreviere beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

3.9 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

3.10 Nutzungsbeschränkungen (Immissionsschutz)

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs ein. Gewerbliche Lärmquellen sind für das Plangebiet nicht relevant, weil die nächstgelegene gewerblich genutzte Fläche (Areal des ehemaligen Dieselmotorenwerkes Rostock) mehr als 500 m entfernt ist.

Die geplante Wohnnutzung ist grundsätzlich als empfindlich gegenüber Verkehrslärmimmissionen zu beurteilen. Als Bewertungsmaßstab bzgl. der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete herangezogen – 55 / 45 dB(A) im Tag- / Nachtzeitraum. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist anzustreben, um die mit der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind als sachverständige Konkretisierung der städtebaulichen Schallschutzanforderungen aufzufassen, die im Kontext mit anderen Belangen in der planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind. Dabei kann die Abwägung bei Überwiegen anderer Belange auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet wurden nach den einschlägigen Berechnungsvorschriften (Straßenverkehr: RLS 90, Schienenverkehr: Schall 03) auf der Grundlage des Verkehrslärmquellenmodells 2006 für die Hansestadt Rostock ermittelt. Sie berücksichtigen die Verkehrsmengen-Zählwerte des Tief- und Hafenbauamtes 2010 - 2012 und Schienenverkehrsdaten von 2007. Letzteres ist für die Berechnungsgenauigkeit ausreichend, weil die Immissionen im Plangebiet klar vom Straßenverkehrslärm bestimmt werden (Differenz 10 dB(A)). Der Schienenbonus wurde entsprechend den akt. Berechnungsvorschriften nicht mehr berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass bei freier Schallausbreitung entlang der Tychsenstraße der schalltechnische Orientierungswert im Tagzeitraum ab einem Abstand von 16 m und im Nachtzeitraum ab einem Abstand von 22 m zur Fahrbahnmitte unterschritten wird. Entlang der Schwaaner Landstraße wird der schalltechnische Orientierungswert im Tagzeitraum ab einem Abstand von 10 m und im Nachtzeitraum ab einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnmitte unterschritten. Im Einmündungsbereich der Tychsenstraße in die Schwaaner Landstraße ergeben sich größere Abstände. Für die Beurteilung der Lärmimmission und die erforderliche Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen erweisen sich die Nachtwerte als maßgeblich. Auf der straßenabgewandten Seite der 45 dB(A) – Nachtisophone (76 % aller WA-Flächen) werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der bestehenden verkehrsrechtlichen Anordnungen für Tempo 30 km/h auf der Tychsenstraße und auf der Schwaaner Landstraße.

Zur Vermeidung unverhältnismäßiger Lärmimmissionen wurden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Aktive Maßnahmen (Maßnahmen an der Lärmquelle) kommen im gegebenen Fall nicht in Betracht bzw. sind unter Berücksichtigung anderer Planungsbelange (s.u.) nicht zielführend. Die anliegenden Straßen werden zwar in geringfügigen Umfang auch als überörtliche Verbindung zum Ortsteil Sildemow der Gemeinde Papendorf und für gewerbliche Verkehre von / zum ehem. DMR-Gelände genutzt, dienen jedoch weit überwiegend der Anliegererschließung umliegender Wohnbau- und Erholungsflächen. Eine schalltechnisch nennenswerte Verkehrsverlagerung ist deshalb nicht möglich. Auch Maßnahmen an der Fahrbahnoberfläche können bei einer Sanierung der Asphaltdecken geringe, jedoch keine signifikanten Verbesserungen bringen; die bestehende Asphaltoberfläche der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße ist i.Ü. bereits in die o.a. Berechnung eingeflossen ist. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h als aktive Schallschutzmaßnahme ist auf beiden Straßen bereits wirksam. Schutzbauwerke (Wall, Lärmschutzwand entlang der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße) wurden nicht in Erwägung gezogen, da sie im bestehenden Siedlungszusammenhang wesensfremd wären und der Umfang der OW-Überschreitung den Verlust von Siedlungsqualität nicht ausreichend rechtfertigt.

Eine aktive Lärmschutzmaßnahme auf dem Ausbreitungsweg ist auch ein genügend großer Abstand zur Lärmquelle. Dazu wurde zunächst ein Planungskonzept geprüft, in dem die Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen unbebaut bleiben und die überbaubaren Grundstücksflächen jenseits der maßgeblichen 45 dB(A) – Nachtisophone eingeordnet werden (Abstand zur Lärmquelle). Diese Planungsalternative bewirkt jedoch einen uneffektiven Baulandverbrauch. Als weitere Folge entstünde eine im Bedarfssegment „Einfamilienhäuser“ eigentlich unerwünschte bauliche Verdichtung zu Lasten von privaten Freiflächen, die von nachbarschaftlichen Rücksichtnahmeerfordernissen weitgehend frei sind. Gleichzeitig würde die Rückverlagerung der Bebauung entlang der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße bewirken, dass sich auf den betroffenen Baugrundstücken der private Freiraum jeweils ungeschützt zur Lärmquelle hin orientieren würde und auch bezüglich der Ausrichtung zur Himmelsrichtung ungünstig läge (jeweils nach Norden bzw. nach Osten). Eine derartige Planungsalternative würde deshalb dem Sinn und Zweck des städtebaulichen Lärmschutzes nicht gerecht, der gerade auf einen Schutz des Außenbereichs ausgerichtet ist und der auch im Kontext mit anderen Belangen (hier: nachfragegerechte Grundstücksnutzung) zu sehen ist. Sie entspricht auch nicht mehr der angestrebten Planungsintention einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung und ist deshalb insgesamt nicht zielführend.

Als Vorzugsvariante wird deshalb ein Bebauungskonzept verfolgt, das eine straßennahe Bebauung im Abstand von 5 m zur Grenze der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße beinhaltet. Dies entspricht einerseits der städtebaulichen Situation an der gegenüberliegende Straßenseite der Schwaaner Landstraße (ähnlich geringer von 5,5 m). Die geplante straßennahe Bebauung entspricht andererseits auch annähernd dem Verlauf der 55 dB(A) – Tagisophone (Einhaltung des Orientierungswertes für den Tagzeitraum). In dieser Konzeptvariante wird die Abschirmwirkung der zu errichtenden Wohngebäude genutzt, um an der straßenabgewandten Seite der künftigen Bebauung einen geschützten privaten Freiraum zu ermöglichen. Die Berechnungsvorschriften zur Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel erlauben hierzu ohne besonderen Nachweis eine Reduzierung des Pegels um 5 dB(A) an der lärmabgewandten Seite einer offenen Baustruktur (DIN 4109, Pkt. 5.5.1). Der empfohlene Lärmschutz wird auf der straßenabgewandten Bebauungsseite somit im Tag- und im Nachtzeitraum gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Tychsenstraße und der Schwaaner Landstraße liegen bei dieser Planvariante in einem Bereich mit nächtlichen Orientierungswert-Überschreitungen um 2 bis 3 dB(A). Auf den überbaubaren Flächen an der Tychsenstraße wird der Orientierungswert für den Tagzeitraum um bis zu 1 dB(A) überschritten. Im Einmündungsbereich der Tychsenstraße in die Schwaaner Landstraße werden die Orientierungswerte lokal um bis zu 5 dB(A) im Nachtzeitraum bzw. um bis zu 3 dB(A) im Tagzeitraum überschritten.

„Eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. ... Im Einzelfall kann in Randbereichen eines neuen Wohngebietes auch die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um (etwas) mehr als 5 dB(A) noch abwägungsgerecht sein. Dies setzt allerdings eine umfassende Prüfung aller Möglichkeiten des aktiven und passiven Lärmschutzes voraus. In jedem Fall ist die Grenze des Zumutbaren dann erreicht, wenn die Lärmimmissionen die Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschreiten.“⁸

Für Planungszwecke bietet die DIN 18005, Beiblatt 1, „Schallschutz im Städtebau“ hierfür folgenden Lösungsansatz: *„Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen ... vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“*

Für die überbaubaren Flächen, auf denen die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten sind, werden deshalb passive Schallschutzvorkehrungen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse und zum Ausgleich der Orientierungswert-Überschreitungen getroffen. Es soll gewährleistet werden, dass in den Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein Innenraumpegel von 35 dB(A) am Tag und von ≤ 30 dB(A) im Nachtzeitraum sichergestellt wird. Dazu werden im B-Plan Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Wohnhäuser nach DIN 4109 und eine lärmorientierte Grundrissgestaltung festgesetzt (TF 5.1, 5.2). Im Freibereich, der von Orientierungswertüberschreitungen betroffen ist (i.W. die Straßenfassaden) werden zudem Balkone und Terrassen ausgeschlossen, um Erholungsnutzungen im Freien auf andere, besser geeignete Freiflächen zu lenken. Die Flächen mit Orientierungswertüberschreitungen werden in der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Ausweisung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche erfolgte anhand der Vorschriften der DIN 4109 (Pkt. 5.5.2) auf der Grundlage der für den Nachtzeitraum ermittelten Beurteilungspegel². Die Festsetzung der Lärmschutzvorkehrungen hat zur Folge, dass auf der Ebene der Baugenehmigung der Schallschutz nach DIN 4109 (Pkt. 2.1, 3.3), die als technische Baubestimmung eingeführt ist, in den Bauvorlagen unter Einhaltung der Vorgaben des B-Plans nachgewiesen werden muss.

Zu beachten ist dabei, dass nach der DIN 4109 die Festlegung der Lärmpegelbereiche auf der Basis der für den Tagzeitraum errechneten Beurteilungspegel erfolgt. Die DIN-Regelungen gehen hier davon aus, dass der Beurteilungspegel Tag i.d.R. um ca. 10 dB(A) über dem Beurteilungspegel Nacht liegt. Ist die Differenz zwischen Tag- und Nachtpegel jedoch geringer – so wie im vorliegenden Fall (Differenz ca. 8 dB(A)) – kann mit den über die Lärmpegelbereiche ermittelten Anforderungen an die Luftschalldämmung ein Innenraumpegel von ≤ 30 dB(A) im Nachtzeitraum nicht mehr gewährleistet werden. Deshalb wurden zur Bestimmung der Lärmpegelbereiche in diesem Bebauungsplan die Beurteilungspegel Nacht zugrunde gelegt und in Entsprechung um 10 dB(A) erhöht.

Fazit: Mit der gewählten Vorzugsvariante wird der Belang des Verkehrslärmschutzes teilweise zurückgestellt. Ein Ausgleich wird durch Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Wohnhäuser sowie Festsetzung einer lärmorientierten Grundrissgestaltung vorgenommen. Die teilweise Zurückstellung des Verkehrslärmschutzes erfolgt zugunsten der Baustruktur (Fortführung der prägenden Straßenrandbebauung), der privaten Grundstücksnutzung (geschützte Grundstücksfreiflächen) und der Vermeidung einer unerwünsch-

⁸ Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung; U. Kuschnerus, 3. Auflage, Bonn 2004

ten Baudichte. Die Bereiche mit Orientierungswertüberschreitungen liegen dabei deutlich außerhalb von gesundheitsgefährdenden Lärmpegeln⁹.

Freizeitlärm (priv. Gemeinschaftsspielplatz)

Als unmittelbare Auswirkung der planungsrechtlichen Zulassung von Mehrfamilienhäusern in den Baugebieten WA 3, und WA 4 ergibt sich gem. § 8 (2) LBauO M-V auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung eine Nachweispflicht für mind. einen ausreichend großen, privaten Spielplatz für Kleinkinder. Die Vorschrift wird in der Spielflächensatzung der Hansestadt Rostock vom 07.11.2001¹⁰ durch Anforderungen an die Größe, Lage, Beschaffenheit sowie an die Verkehrssicherheit konkretisiert und betrifft Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre. Bauplanungsrechtlich stellt ein solcher privater „Pflichtspielplatz“ eine unverzichtbare Nebenanlage der zugelassenen Wohnnutzung dar, die als wichtiger Bestandteil des Wohnumfeldes in die unmittelbare Nähe einer Wohnbebauung gehört.

Im Aufstellungsverfahren wurden in diesem Zusammenhang Bedenken wegen möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe bei zu geringen Abständen zur geplanten, dreiseitig angrenzenden Wohnbebauung vorgetragen. Die Umweltbehörde forderte aus Lärmschutzgründen deshalb einen Schutzabstand zur Wohnbebauung. Dabei wurde auch auf eine möglicherweise erhöhte Frequentierung auch durch Kinder aus der weiteren Nachbarschaft verwiesen, weil hier private Spielanlagen fehlen bzw. äußerst sparsam angelegt wurden.

Mit der Festsetzung einer privaten Spielplatzfläche im B-Plan als gemeinschaftliche Nebenanlage soll grundsätzlich die Verwirklichung der erforderlichen Spielfläche befördert und eine ausreichend große Fläche (280 m²) von anderen, ggf. konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden. Gleichzeitig soll die Festsetzung auch Hinweiskriterien zur Vermeidung von Konfliktpotenzial entfalten und für alle im Umfeld berührten Grundstückseigentümer eine berechenbare Planungsgrundlage sichern. Dabei war zwischen den angeführten Immissionsschutzbelangen und einer ausreichenden Ausstattung der Wohnbauflächen abzuwägen. Bei der planerischen Entscheidung wurde zunächst die Verfügbarkeit und Eignung anderer Flächen für den Nutzungszweck eines privaten Kleinkinderspielplatzes geprüft. In Betracht kamen Flächen, die letztlich als Baugebiet WA 1 und WA 2 festgesetzt wurden. Eine Spielplatzfestsetzung (Verlagerung) in diesem Bereich würde allerdings gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen, weil die Nutzer der geplanten Einfamilienhausgrundstücke (WA 1, WA 2) als eher unbeteiligte Dritte verstärkt von möglichen Geräuscentwicklungen betroffen wären, die mit der Nutzung des Spielplatzes verbunden sein können. Standortalternativen, die u.U. auf der Nordseite der Tychsenstraße denkbar wären, kamen wegen der für den Nutzungszweck unzumutbaren Straßenquerung grundsätzlich nicht in Frage. Eine Berücksichtigung der Abstandsforderung innerhalb der ursächlichen Baugebiete WA 3 bzw. WA 4 hätte zur Folge, dass eine Fläche von 1.050 m² (straßennahe Lage) bis 1650 m² (mittige Grundstückslage) von einer Wohnbebauung freizuhalten wäre, also 30 % bis nahezu 50 % des Baugebietes WA 3 für eine Wohnbebauung unzugänglich wäre. Dies wäre weder mit einer sparsamen Bodennutzung vereinbar, noch bestünde für eine derartige Abstandssicherung ein hinreichendes Planungserfordernis, da Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen ausgehen gem. § 22 (1a) BImSchG im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Auch die einschlägige Rechtsprechung tendiert fortlaufend dazu, dass Kinderspielplätze als wichtige Einrichtungen zur Ausstattung von Wohnbauflächen gehörten und Kinderlärm grundsätzlich als sozialadäquat anzusehen und damit zu tolerieren ist. (z.B. VG Koblenz, U. v. 06.11.2012, Az. 1 K 642/12.KO: *„Der neugebaute Spielplatz für die Nachbarschaft ist nicht rücksichtslos. Kinderspielplätze gehören als wichtige Einrichtungen für Kinder in die unmittelbare Nähe der Wohnbebauung.“*)

⁹ - Rat von Sachverständigen für Umweltfragen, Sondergutachten „Umwelt und Gesundheit – Risiken richtig einschätzen“, BT-Drucks. 14/2300, Tz 465: Der Wert für erhebliche Belästigung von 65 dB(A) (außen, tagsüber) soll aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes nicht überschritten werden.

- BGHZ 129, 24, 127: Die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsgrenze liegt bei Wohngebieten i. Allg. bei einem Mittelungspegel von 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts

¹⁰ Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 12.12.2001

telbare Nähe einer Wohnbebauung. Außerdem ist der hiervon ausgehende Lärm regelmäßig sozialadäquat.“ Im vorliegenden Fall war die Klägerin Eigentümerin eines Wohnhauses, welches sich in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Dieses Grundstück grenzt unmittelbar an eine in dem Bebauungsplan als öffentlicher Spielplatz ausgewiesene Fläche an.)

Unter Berücksichtigung der Intentionen des Umweltamtes wurden die ursprünglich beabsichtigten Abstände zu der geplanten Wohnbebauung des WA 3 und zum benachbarten Wohngebiet WA 1 auf ein Maß von ca. 5 m vergrößert. Bei der Festlegung dieses Abstands wurde auch der private, auf einen abgegrenzten Nutzerkreis beschränkte Rahmen und das auf Kinder bis 6 Jahre orientierte Nutzungsprofil berücksichtigt. Mit Blick auf die Vermutung einer erhöhten Frequentierung auch durch Kinder aus der weiteren Nachbarschaft ist klarzustellen, dass den Eigentümern der geplanten Mehrfamilienhäuser als künftigen Betreibern nur solche Auswirkungen des Kinderspielplatzes zugerechnet werden können, die durch die eigentliche Funktion bedingt sind (vgl. Hessischer VGH, U. v. 25.07.2011, Az. 9 A 125/11).

3.11 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung der Bebauungsplan – Satzung werden bestehende Anlagen (Schalt-schränke) für die Strom- und Telekommunikationsversorgung gekennzeichnet (vgl. Pkt. 3.5). Darüber hinaus werden unterirdische Leitungen gekennzeichnet, die stillgelegt sind (Gas DN 200) oder stillgelegt werden sollen (TW DN 100 AZ) bzw. die zur Baufeldfreimachung im Eckbereich Tychsenstraße / Schwaaner Landstraße umgelegt werden sollen (Strom, Kabel Deutschland, Telekom, Straßenbeleuchtung).

Als nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB wurden 2 Bäume in der Tychsenstraße (Birke) bzw. in der Schwaaner Landstraße (Küstentanne) mit einem Erhaltungsgebot nach § 18 NatSchAG festgesetzt (vgl. Pkt. 3.7)

4 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

- Stadträumliche Einordnung der überbaubaren Flächen an der Tychsenstraße
- Festsetzung von Nebenanlagen für Tiefgaragen im WA 3, 4
- Standortfestlegung einer Spielfläche für Kleinkinder als private Nebenanlage
- Lärmschutzmaßnahmen, Sicherung störungsfreier privater Grundstücksbereiche

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	Anteil an Gesamtfläche
1	WA 1 (GRZ 0,3)	9.126,25	
2	WA 2 (GRZ 0,3)	5.699,32	
3	WA 3 (GRZ 0,4)	3.777,27	
4	WA 4 (GRZ 0,4)	1.343,28	
5	Baugebiete gesamt	19.946,12	74 %
6	Tychsenstraße (öff. Verkehrsfläche)	2.193,29	(dav. ca. 612,87 m ² planbedingte Umgestaltung)
7	Schwaaner Landstraße (öff. Verkehrsfläche)	2.815,92	(dav. ca. 353,00 m ² planbedingte Umgestaltung)
8	D. – Erxleben – Straße (öff. Verkehrsfläche)	746,41	
9	Planstraße A (öff. Mischverkehrsfläche)	1.216,41	
10	Verkehrsflächen öffentlich	6.972,03	26 %
GESAMT		26.918,15	100 %

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Es ergeben sich keine Erfordernisse der Bodenordnung.

Eine funktionslose Teilfläche des Flst. 296/6 der Flur 1 im Flurbezirk III der Hansestadt Rostock (Einmündungsbereich der Tychsenstraße in die Schwaaner Landstraße) wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Ausschöpfung der im Baugebiet WA 3 zugelassenen baulichen Nutzungsmöglichkeit ist ein Verkauf dieser städtischen Teilfläche vorgesehen.

6.2 Verträge

Zur Umsetzung der Planung sind vertragliche Vereinbarungen über die Herstellung der Erschließungsanlagen und den Grunderwerb an den Flurstücken 296/6 (s.o.) erforderlich.

Für den Erschließungsvertrag wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen des „Merkblatts Baumpflanzungen in der Hansestadt Rostock“ Vertragsbestandteil werden sollen (sh. Pkt. 3.7)

6.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen werden aufgrund eines vorliegenden Erschließungsangebotes durch einen privaten Erschließungsträger getragen.

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Im Plangebiet können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Dem Erschließungsträger und sonstigen Vorhabenträgern wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten 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. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.