

Beschlussvorlage	Datum: 16.07.2015
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Eigenbetrieb KOE Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt West Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung	
Beschluss über die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 "Thierfelderstraße"	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
18.08.2015	Ortsbeirat Hansaviertel (9)
19.08.2015	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
01.09.2015	Bau- und Planungsausschuss
03.09.2015	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Vorberatung
09.09.2015	Bürgerschaft
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet beidseitig der Thierfelderstraße und Kobertstraße im Hansaviertel soll der Bebauungsplan Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“ aufgestellt werden.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Straßenbahnlinie zum neuen Friedhof,
- im Osten: durch die Parkstraße,
- im Süden: durch die Satower Straße,
- im Westen: durch das Universitätsgelände am Dr.-Lorenz-Weg und das Gelände des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei.

Der als Anlage 1 beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 „Thierfelderstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften (Anlage 2) und der Entwurf der Begründung dazu (Anlage 3) 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:
keine

Sachverhalt:

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung des Standortes für mehrgeschossigen Wohnungsbau. Damit soll dem Bedarf an Wohnraum in gut integrierten Lagen der Stadt entsprochen werden. Die Flächen liegen seit vielen Jahren brach.

Mit der Planung wird von den Aussagen des Flächennutzungsplanes abgewichen, der hier eine Sonderbaufläche für Wissenschaft und Technik vorsieht. Von dieser ursprünglichen Planungsabsicht wird Abstand genommen, da sich bisher kein konkreter Bedarf für entsprechende Nutzungen angezeigt wurde und im Stadtgebiet eine Vielzahl von Flächen für entsprechende Ansiedlungen aus dem Wissenschafts- und Technikbereich zur Verfügung stehen. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes, der baulichen Vorprägung im unmittelbaren Umfeld und der begrenzten Größe handelt es 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. 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 ebenfalls nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist durch eine starke Durchgrünung und teilweise große Bäume geprägt. Diese Strukturen sollen weitestgehend erhalten werden. Im Zuge der Erarbeitung des Vorentwurfes erfolgte hierzu eine Bestandsaufnahme der Vegetation.

Für die Wohnbebauung ist eine mindestens 3- bis maximal 4-geschossige Bebauung (in einem Bereich eine bis 5-geschossige Bebauung) vorgesehen. Die maximale Höhe der Bebauung wird begrenzt. Außerdem enthält die Planung örtliche Bauvorschriften. Damit werden die Strukturen aus dem angrenzenden Bereich zwischen Parkstraße und Voßstraße aufgenommen.

Grundsätzlich soll das Plangebiet auch besonderen Wohnformen und dem studentischen Wohnen offen stehen.

Neben dem Nutzungsschwerpunkt auf Wohnen soll der bestehende Standort der Kita erhalten und teilweise erweitert werden.

Die Tierklink wird in dem vorhandenen Bereich verbleiben, wobei bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sichergestellt werden. Für das Tierheim ist eine Verlagerung notwendig, um am Standort Wohnungsbau realisieren zu können.

Der Standort weist eine relativ hohe Vorbelastung durch Lärmquellen auf. Dies betrifft einerseits Verkehrslärm von der Parkstraße, der Satower Straße und den Trassen der Bahn und Straßenbahn sowie andererseits Gewerbelärm von den westlich angrenzenden Nutzungen und dem LT Club. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Auf Grund der teilweise hohen Lärmwerte wurden eine Reihe von Festsetzungen zum Lärmschutz und damit Einschränkungen getroffen, die der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse dienen.

Bei der Verkehrserschließung des Plangebietes wird im Wesentlichen auf das vorhandene Straßennetz zurückgegriffen, wobei es im westlichen Bereich der Thierfelderstraße eine Verschiebung der Verkehrsfläche geben wird, um eine sinnvolle Auslastung der Bauflächen zu erzielen.

Im Verlauf der Parkstraße ist eine Änderung des Kurvenbereichs vorgesehen.
Die Anbindung des Standortes ist über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr an der Einmündung der Voßstraße geplant. Für die verkehrlichen Maßnahmen wurde eine entsprechende Planung erstellt.

Eine erste frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der grundsätzlichen Planungsabsichten fand bereits während der Sitzung des Ortsbeirates Hansaviertel am 27.09.2011 statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6,8 ha.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Hansestadt Rostock.

Die Planungskosten trägt die Hansestadt Rostock.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt:
Produkt: 51102

61
Bezeichnung: städtebauliche Planung

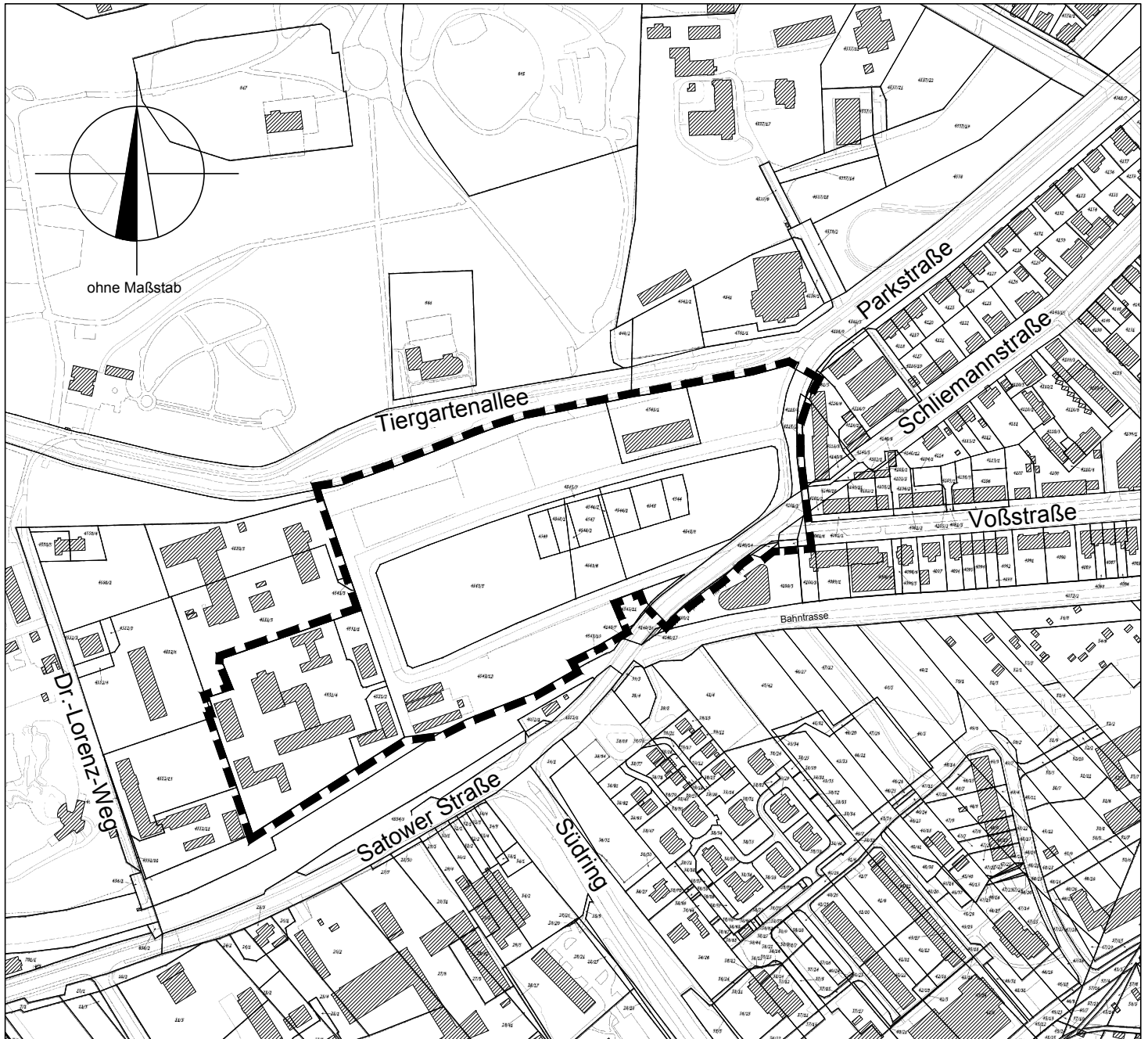
Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2015	56255010 / Aufwen- dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanung		3.222,07€		
	76255010 / Auszah- lungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				3.222,07€
2016	56255010 / Aufwen- dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschaftsplanung		1.304,61€		
	76255010 / Auszah- lungen für die städtebauliche Planung, Landschaftsplanung				1.304,61€

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept: keiner

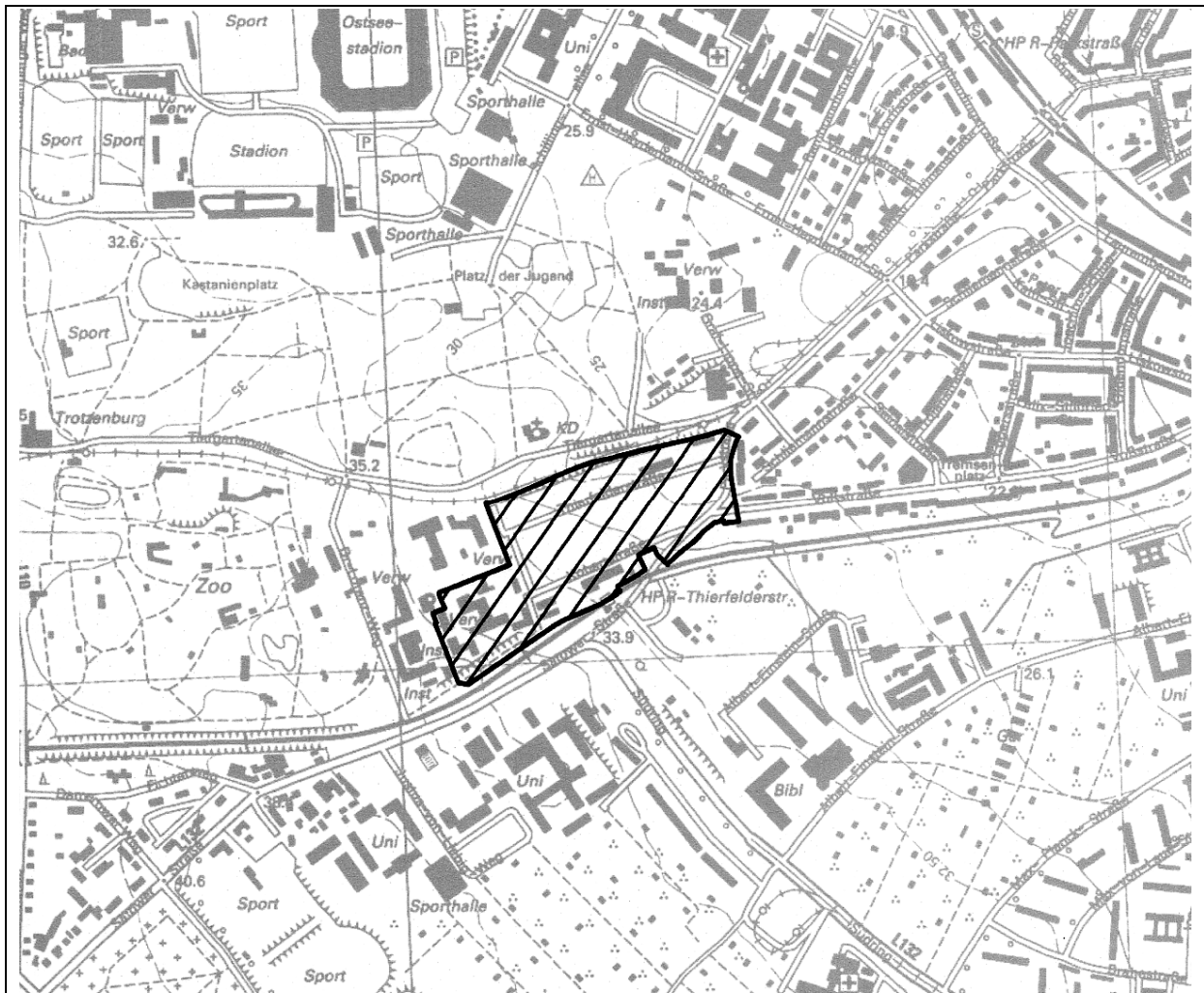
Roland Methling

Anlage/n:

1. Lageplan (Übersichtsplan)
2. Entwurf Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)
3. Entwurf Begründung



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 "Thierfelderstraße"



Übersichtsplan M 1: 10.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 08.W.170 für das Wohngebiet "Thierfelderstraße"

begrenzt im Norden durch die Straßenbahnlinie zum Neuen Friedhof, im Osten
durch die Parkstraße, im Süden durch die Satower Straße und im Westen
durch das Universitätsgelände am Dr.-Lorenz-Weg und das Gelände des Landesamtes für
Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei

Begründung

- Entwurf -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 22.07.2015

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	8
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
2.2.2	Nutzung und Bebauung	9
2.2.3	Soziale, stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur	9
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	10
3	PLANUNGSINHALTE	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise, Baulinien, überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4	Verkehrerschließung	14
3.5	Technische Infrastruktur	16
3.5.1	Wasserversorgung	16
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	16
3.5.3	Abwasserableitung	16
3.5.4	Elektroenergieversorgung	16
3.5.5	Fernwärmeversorgung	16
3.5.6	Straßenbeleuchtung	16
3.5.7	Anlagen der Telekommunikation	16
3.5.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	17
3.6	Grünordnung	17
3.7	Immissionsschutz	20
3.8	Flächen für Wald	22
3.9	Einsatz erneuerbarer Energien	22
3.10	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	22
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	25
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	25
6	FLÄCHENBILANZ	26
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	26
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	26
7.2	Verträge	26
7.3	Kosten und Finanzierung	27
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	27

Verfasser

Bauleitplanung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Frau Dipl.-Ing. U. Rückward
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze

TEL.: (0381) 7703 434
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: urueckward@tuev-nord.de
TEL.: (0381) 7703 446
E-MAIL: wschulze@tuev-nord.de

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung, Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen für den Wohnungsbau am südlichen Rand des Stadtteils Gartenstadt/Hansaviertel im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Dabei verfolgt die Hansestadt Rostock die Absicht, die Attraktivität des neuen Wohnstandortes durch Schaffung moderner Wohnformen zu steigern und so eine Entwicklung der Bevölkerung im Stadtteil Gartenstadt/Hansaviertel zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, in seinem Geltungsbereich im Sinne der Vorprägung als studentischer Wohnstandort und unter Weiterentwicklung der vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans neue Wohngebäude anzusiedeln. Dabei sollen die bestehenden wesentlichen Elemente der Großgrünausstattung und des Gemeinbedarfs erhalten werden. Die entstandene Brachfläche soll durch neue Nutzungen rekultiviert und als attraktiver Wohnstandort in günstiger Verkehrslage entwickelt werden.

Die bislang für ein sonstiges Sondergebiet SO.8.3 Wissenschaft vorgesehene Entwicklung hat sich bislang nicht eingestellt. Wenn mit Einrichtungen des Landes (Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern, Universität Rostock mit dem Institut für Chemie), der Tierklinik - Tierheim GmbH und der freien Wirtschaft (Bioserv) auch Nutzungen einschlägiger Art vorhanden sind, besteht für weite Teile der Flächen derzeit kein weiterer diesbezüglicher Bedarf.

Die Hansestadt Rostock hat in ihrem Flächennutzungsplan 49,2 ha Sondergebiete für Wissenschaft und Forschung ausgewiesen. Sie dienen der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für Wissenschaft, Forschung, Technologieentwicklung. Auf Grund der engen Verbindung mit den Einrichtungen der Universität konzentrieren sich die Sondergebiete Wissenschaft im Wesentlichen auf Bereiche im Umfeld dieser Sondergebiete, vorrangig in der Südstadt bzw. im Hansaviertel.

In diesen Stadtbereichen sind insgesamt 4 Sondergebiete Wissenschaft im Flächennutzungsplan dargestellt: die Gebiete in der Ernst-Heydemann-Straße, an der Parkstraße bzw. in der Thierfelderstraße sollen vorrangig Ansiedlungen im biomedizinischen und biotechnologischen Bereich dienen. Der Standort Thierfelderstraße mit 12,0 ha war hierbei als räumlich-funktionale Verbindung zwischen den Bereichen an der Ernst-Heydemann-Straße und dem Universitätscampus Südstadt gedacht. Der Bebauungsplan nimmt davon rund 3,5 ha für Wohnnutzung in Anspruch.

Durch Umstrukturierungen und Umverlagerungen von Sondergebietsflächen Universität im Bereich des Universitätscampus Südstadt und im Bereich der Erich-Schlesinger-Straße/Südöstliche Bahnhofsvorstadt sowie dortiger Kerngebietsflächen wäre eine teilweise Kompensation möglich. Eine Kompensation ist jedoch derzeit nicht erforderlich, da der Ende der 90er Jahre herrschende Druck auf Flächen für Ansiedlungen im biomedizinischen und biotechnologischen Bereich gegenwärtig nicht mehr besteht. Auch aus anderen Wissenschafts- und Technologiebereichen ist aktuell keine entsprechende Nachfrage zu verzeichnen. Die Sondergebietsflächen Wissenschaft und Technik an der Ernst-Heydemann-Straße, im Bereich „Groter Pohl“ in der Südstadt sowie teilweise südlich der Friedrich-Barnewitz-Straße in Warnemünde sind weiterhin für eine entsprechende Nutzung als Entwicklungsflächen verfügbar. Damit existiert ein Flächenpotenzial von ca. 18 ha für spezielle Einrichtungen im Bereich Wissenschaft und Technik. Die mit dem Bebauungsplan „Thierfelderstraße“ verbundene Reduzierung der Sondergebiete für Wissenschaft und Technik gefährdet die mit der Ausweisung der Sondergebietsflächen beabsichtigten Entwicklungsabsichten und -möglichkeiten nicht.

Demgegenüber steht ein Verlagerungsbedarf für das Tierheim und ein weiteres Interesse zur Nutzung als Wohnstandort. Neben dem „normalen“ Wohnbedarf für die Bevölkerung bieten sich die Flächen insbesondere auch für Wohnprojekte oder studentisches Wohnen an. Diese könnten in Zuordnung zu den Einrichtungen der Universität Rostock beispielsweise im westlichen Teil des Plangebiets errichtet werden.

Diese Interessen gilt es hinsichtlich einer inhaltlichen und funktionellen Einordnung von Wohnungsbau, der Erhaltung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Verhinderung der Entstehung von Missständen, des Schutzes von Natur und Landschaft und der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorzubereiten und zu leiten. Es besteht daher eine dringende Veranlassung für die Hansestadt Rostock mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung steuernd tätig zu werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Satower Straße und zur Parkstraße, zum LT-Club mit der dazugehörigen Stellplatzanlage sowie zur Trasse der Straßenbahn und der südlich verlaufenden Bahnstrecke waren Untersuchungen zur Immissionsbelastung durchzuführen. Die sich aus der Schalluntersuchung ergebenden erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung des erforderlichen Immissionsschutzes werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch entsprechende Gutachten ermittelt. Der Grünordnungsplan greift diese Belange auf und regelt deren Berücksichtigung im Bebauungsplan. Der im Plangebiet vorhandene Großgrünbestand soll - soweit dies möglich ist - erhalten werden.

Die Grundzüge der Planung sind das planerische Leitbild der Hansestadt Rostock als Ergebnis der in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB enthaltenen Planungspflicht. Die Grundzüge dieses Bebauungsplans werden mit seinen Festsetzungen als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 für das Wohngebiet „Thierfelderstraße“ liegt im zentralen Bereich der Hansestadt Rostock, im südlichen Randbereich des Stadtteils Gartenstadt/Hansaviertel.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch die Straßenbahnlinie zum Neuen Friedhof,
im Osten: durch die Parkstraße,
im Süden: durch die Satower Straße und
im Westen: durch das Universitätsgelände am Dr.-Lorenz-Weg und das Gelände des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 4543/1, 4543/5, 4543/6, 4543/7, 4543/8, 4544, 4545, 4546/1, 4546/2, 4547, 4548/1, 4548/2, 4549, 4551/1, 4551/2, 4551/4 und teilweise die Flurstücke 4115/2, 4543/11 und 4543/12 der Flur 10, Flurbezirk II. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 6,8 ha.

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Manthey & Schmidt, Hinrichsdorf 3 in 18146 Rostock, mit Stand vom 25.01.2011 (Höhenbezug HN, Lagebezug Gauß-Krüger). Dieser wurde ergänzt um Angaben zum Kataster aus der Automatischen Liegenschaftskarte mit Stand von Mai 2015.

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

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

Mit der Planung wird die Wiedernutzbarmachung, Umnutzung bzw. Nachverdichtung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung angestrebt.

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

- Mit der vorliegenden Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten. Dieser Wert wird mit einer Grundfläche von ca. 18.072 m² entsprechend § 19 Abs. 2 BauGB unterschritten.
Unter Berücksichtigung des teilweise vorhandenen baulichen Bestandes, besonders im Westen des Bebauungsplangebiets, stellt sich dieser Vergleich noch wesentlich günstiger dar.
- Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hansestadt Rostock sind im vorliegenden Raum keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

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

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

- Das förmliche Planverfahren wurde durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 27.09.2011 eingeleitet. Dabei wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Sie erhielt dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Aufgrund des zwischenzeitlich vergangenen Zeitraumes seit dieser frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird diese ggf. im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung wiederholt.

Mit dem Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss werden die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgt parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats

durchgeführt. Dies wird durch Abdruck im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holt die Hansestadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), sollen die naturschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen werden beachtet.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) ,
- Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGB. I S. 3154),
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.01.2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2005. Hier ist die Hansestadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen. Sie bildet die Kernstadt innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes. Für den vorliegenden kleinteiligen Planungsraum lassen sich neben den allgemeinen Aufgaben für das Oberzentrum Rostock keine speziellen Vorgaben entnehmen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist gemäß Punkt 4.1(3) des LREP der Nutzung von Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen. Die am 22. August 2011 festgestellte Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg /Rostock (RREP MMR-LVO M-V) (GVOBl. M-V Nr. 17 vom 16.09.2011 S. 938) konkretisiert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, stellt aber für den vorliegenden Planungsraum ebenfalls keine speziellen Ziele dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sonstiges Sondergebiet SO.8.3 Wissenschaft mit ca. 12 ha dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es möglich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans anzupassen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall wird keine Veranlassung gesehen, eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu befürchten.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans kann verfahrenstechnisch mit einer Änderung des Flächennutzungsplans verbunden werden. Eine gesonderte Berichtigung ist nicht vorgesehen.

Die weitergehenden Ausführungen im Kapitel 1. sind zu beachten.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

Die von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hansestadt Rostock dar und begründet diese.

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

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

Die Zielkonzeption der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet ein Sondergebiet „Wissenschaft“ und im Norden Waldflächen vor. Weiterhin erfolgen dort die Kennzeichnung des Naturdenkmals und die Kennzeichnung des Dr.-Lorenz-Weges als „wichtige Wegeverbindung“.

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Die Flächen des Bebauungsplangebiets bilden den südlichen Rand des Stadtteils Gartenstadt/Hansaviertel. Im Norden grenzen die Straßenbahnlinie zum Neuen Friedhof und die begleitende Tiergartenallee mit den dort befindlichen Barnstorfer Anlagen (Waldflächen) das Gebiet ab.

Östlich wird das Gebiet durch die Parkstraße mit dem angrenzenden hochwertigen Wohngebiet begrenzt. Die Grundstücke an der Voßstraße, der Schliemannstraße und der Parkstraße sind durch eine straßenbegleitende offene Bebauung mit begrünten Innenhöfen geprägt. Die Gebäude weisen überwiegend 3 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss in Form eines Satteldaches auf.

Im Süden grenzen die relativ stark befahrene Satower Straße mit der hier kreuzenden Eisenbahnlinie nach Bad Doberan und weiter nach Wismar sowie dem dort gelegenen Haltepunkt „Thierfelderstraße“ das Gebiet ab.

Im Westen, am Dr.-Lorenz-Weg, begrenzen Einrichtungen, wie das Institut für Chemie der Universität Rostock und das Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern, sowie der freien Wirtschaft (Bioserv) das Gebiet.

Vom Geltungsbereich erfasst werden die Kindertagesstätte „Spielhaus“ der Volkssolidarität Kreisverband Rostock-Stadt e.V. an der Thierfelderstraße, die Flächen des ehemaligen MELI-Clubs (zwischenzeitlich beräumt), die Tierklinik - Tierheim GmbH und die ehemaligen Flächen des Studentenwohnheims, derzeit Grünflächen mit teilweise wertvollem Baumbestand, sowie Flächen der Barnstorfer Anlagen, die gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) als Wald festzustellen sind. Damit im Zusammenhang sind die Regelungen gemäß § 20 LWaldG M-V zum Abstand baulicher Anlagen zum Wald zu berücksichtigen.

Im südöstlichen Randbereich befindet sich als Naturdenkmal eine Baumgruppe der Weißen Maulbeere. Der bauliche Bestand südlich der Kobertstraße ist derzeit durch Gemeinschaftsgaragen geprägt, die sich im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft WIRO befinden.

Außerhalb des Geltungsbereichs, aber in unmittelbarer Nähe befinden sich im Westen die auch über den Dr.-Lorenz-Weg erschlossenen Einrichtungen der Universität Rostock und das private Institut Bioserv sowie das über die Thierfelderstraße erschlossene Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern (LALLF).

Im Norden – ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans - nördlich der Straßenbahnlinie zum Neuen Friedhof und der Tiergartenallee befinden sich der LT-Club mit seiner Stellplatzanlage und die Kirche der Evang. Luth. St.-Johannis-Gemeinde.

Direkt im Osten grenzen die Wohngebiete an der Parkstraße an das Bebauungsplangebiet an. Durch die Nähe zu den Verkehrsanlagen der Satower Straße, der Eisenbahntrasse und der Straßenbahnlinie sowie die eher gewerblich einzustufenden Nutzungen des LT-Clubs unterliegt das Gebiet negativen Auswirkungen von Lärm. Dabei werden durch die Vorbelastung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ teilweise überschritten.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Die Grundstücke innerhalb des östlichen Teils des Bebauungsplangebiets sind ursprünglich vollständig mit teilweise zweigeschossigen Baracken des Studentenwohnheims bebaut gewesen. Trotz des Bedarfs war eine zeitgemäße Nutzung der Bausubstanz nicht möglich. Daher erfolgte der ersatzlose Abriss.

Auch wenn der vorhandene teilweise wertvolle Großgrünbestand das Gebiet sehr großzügig prägt, sind die Flächen bis auf die Naturdenkmale (Weiße Maulbeere) sich selbst überlassen und es droht ein städtebaulicher Missstand zu entstehen.

Im Norden befindet sich die Kindertagesstätte "Spielhaus" der Volkssolidarität, die entsprechend einer längerfristigen Planung durch einen Ersatzbau erneuert werden soll. Gegebenenfalls ist die Fläche bei Bedarf unter Berücksichtigung der Waldflächen auch geeignet, eine Erweiterung für Zwecke der Kinderbetreuung zu ermöglichen. Dabei zeichnet sich bereits ein konkreter Bedarf für einen Kindergartenneubau als Ersatz für die heutige Montessori-Kindertagesstätte in der Schliemann-Straße ab.

Der westliche Bereich des Bebauungsplangebiets wird derzeit von der Tierklinik - Tierheim GmbH und einigen damit im Zusammenhang stehenden kleineren Einrichtungen genutzt. Für das Tierheim besteht ein Verlagerungsbedarf an einen anderen Standort. Dies ist eine Voraussetzung zur beabsichtigten teilweisen Umnutzung der Flächen der bisherigen Tierklinik/Tierheim zu Wohnbauland sowie zur Nutzung der östlich angrenzenden Flächen zu Wohnzwecken.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgt derzeit nur eine Nutzung durch die Gemeinschaftsgaragen der WIRO.

2.2.3 Soziale, stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die für ein Wohngebiet erforderliche soziale Infrastruktur, wie Schulen sowie Alters- und Pflegeheim sind im Stadtteil grundsätzlich in ausreichendem Umfang vorhanden.

Der Stadtteil Gartenstadt/Hansaviertel wird von den drei Stadtteilzentren Reutershagen, Südstadt und Kröpeliner Torvorstadt versorgt. Die Ansiedlung kleinerer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen könnte die Versorgungssituation der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs hier erheblich verbessern.

Der Stadtteil verfügt nur über eine geringe Ausstattung mit Kindertageseinrichtungen. Insgesamt sind nur vier Einrichtungen vorhanden. Von daher liegt es nahe, die vorhandene Kindertagesstätte nicht nur planungsrechtlich zu sichern, sondern auch eine Erweiterung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird die Fläche des ehemaligen MELI-Clubs in den Geltungsbereich einbezogen und als entsprechende Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Stadttechnische Infrastruktur

Aufgrund der Tatsache, dass es bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans um ursprünglich bereits baulich genutzte Grundstücke handelt und das Gebiet innerhalb des intensiv genutzten Siedlungskörpers liegt, kann davon ausgegangen werden, dass alle Medien, die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlich werden, am Standort vorhanden sind.

Ebenso ist davon auszugehen, dass Teile dieser Anlagen und Netze nicht den Anforderungen bei einer Neubebauung entsprechen und demgemäß teilweise erneuert und umverlegt werden müssen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einrichtungen des Landes auf den

westlich angrenzenden Flächen jederzeit versorgt werden müssen. Deren Bedarf ist bei der Dimensionierung und Trassierung zu berücksichtigen.

Verkehrliche Infrastruktur

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind grundsätzlich über die Thierfelderstraße und die Kobertstraße erschlossen, die an die Parkstraße anbinden. Über diese Straßen sind auch die weiter westlich liegenden Flächen des Landes Mecklenburg-Vorpommern angebunden. Über die Straßenbahnlinien 3 und 6 und den direkten Anschluss an die Eisenbahn (Haltepunkt Thierfelderstraße) besteht eine überaus günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Zur Erleichterung des Umstiegs vom Auto auf die Bahn wurde (außerhalb des Geltungsbereiches) am Haltepunkt Thierfelderstraße ein „park-and-ride“-Platz angelegt.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke und Teile von Flurstücken. Ein geringer Teil befindet sich in privatem Eigentum (z. B. die Tierklinik oder das Flurstück 4551/1).

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Damit bestehen günstige Voraussetzungen zu einer Umsetzung der Planung.

ZU beachten ist, dass sich auf diversen Flurstücken Lasten und Beschränkungen befinden.

3 PLANUNGSGEHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Baugebiete wird entsprechend des ehemaligen Bestandes und der vorgesehenen künftigen Bebauung als **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO folgendes:

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

Ausnahmsweise

- zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebiets widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können. Die Ausstattung des Umfeldes mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf.

Die Flächen zwischen der Thierfelderstraße und der Kobertstraße waren bis zu Beginn der 1990er Jahre mit Unterkünften für Studierende bebaut. In Tradition dieser Nutzung sind Gebäude, die alternative Wohnprojekte oder Studentenunterkünfte beherbergen, an diesem Standort auch für die Zukunft denkbar und gewünscht.

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

Grundsätzlich ist klarstellend festzuhalten, dass Ferienwohnungen nicht in den allgemeinen Zulässigkeitsrahmen eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO gehören und somit im Bebauungsplangebiet unzulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen und eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² nicht überschreiten. Damit wird die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig.

Der östliche Teil des Baugebiets WA 4 wäre geeignet, z. B. einen kleineren Versorgungsbereich aufzunehmen. Die Fläche ist auch unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Naturdenkmals in der öffentlichen Grünfläche besonders von der Lage her geeignet, einen solchen Versorgungsbereich und die dazugehörigen Stellplätze aufzunehmen.

Auch wenn keine spezielle Gliederung zur Art der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten (WA 1-WA 5) erfolgt, ist beabsichtigt, im Baugebiet WA 5 eine regelartige Bebauung vorzusehen, die geeignet ist, die Lärmauswirkungen von der Satower Straße auf das dahinter liegenden Baugebiet WA 4 zu vermindern.

Innerhalb des Baugebiets WA 4 sind Teile der Bebauung unter besonderer Berücksichtigung von Lärmauswirkungen - besonders im Nachtzeitraum - zu errichten. Hier dürfen schutzbedürftige Räume nicht in Richtung des LT-Clubs eingeordnet werden.

Die Unterteilung des Baugebiets WA 1 in WA 1.1 und WA 1.2 erfolgte lediglich zur Sicherung verschiedener Bauweisen.

Für alle allgemeinen Wohngebiete gilt, dass Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Übernachtungsräumen erst nach Aufgabe der Nutzung des Tierheims zulässig sind (bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wurden neben der Zweckbestimmung -Kindertagesstätte- und immissionsschutzrechtlich begründeter Nutzungszeiten keine weitergehenden Regelungen getroffen. Sie wurden um die Flächen des MELI-Clubs erweitert um den Neubau einer weiteren Kindertagesstätte zu ermöglichen.

Zum Schutz der Kindertagesstätte/n vor Immissionen durch den nördlich an das Plangebiet angrenzenden LT-Club und seine zugehörigen Nebenanlagen ist die Nutzung der Einrichtungen der Kindertagesstätte/n im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht zulässig.

Die Nutzung der Grundstücksfreiflächen der Kindertagesstätte zum Zweck des dauernden Aufenthalts von Menschen ist nur außerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch entsprechende Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (z. B. Errichtung einer Wand) eine Abschirmung gegenüber den Verkehrsimmissionsgeräuschen der nördlich angrenzenden Straßenbahnlinie erfolgt.

Für alle Wohngebiete gelten entsprechend der Lärmbelastung durch die gewerblichen Nutzungen im Westen (Universität Rostock), im Nordwesten (Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V) und Norden (LT-Club) besondere Vorschriften zur Orientierung schutzbedürftiger Räume bzw. zum passiven Schallschutz durch die Außenbauteile.

Hinsichtlich der Lärmbelastungen aus dem **Verkehr** (Parkstraße, Satower Straße, Straßenbahnlinien 3 und 6) sind im WA 1.1 und WA 2 nach Süden, im WA 1.2 nach Süden und Osten, im WA 4 nach Süden und Osten, im WA 5 nach Süden und Osten und in den Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) nach Norden, Osten und Süden orientierte Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (siehe folgende Tabelle) innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109* eingehalten werden.

Im Bereich der Tierklinik wird ein sonstiges **Sondergebiet für ein veterinär-medizinisches Zentrum** (SO_{VET}) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Es dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb von das Wohnen nicht wesentlich störenden veterinär-medizinischer Einrichtungen sowie mit diesen im Zusammenhang stehenden Einrichtungen.

Insbesondere ist hier der Neubau der Tierklinik vorgesehen.

Zulässig sind daneben

- Nebenanlagen die dem Betrieb veterinär-medizinischer Einrichtungen dienen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger,
- Läden des veterinär-medizinischen und pharmazeutischen Bedarfs,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Dienstleistungsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der veterinär-medizinischen Einrichtung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

Zur möglichst flexiblen und zukunftsorientierten Nutzung dieses Baugebiets wurden einige Arten der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen.

- Gewerbebetriebe zur Herstellung von Produkten aus dem veterinär-medizinischen Bereich,
- Wohnungen für Gäste und zeitweilig Beschäftigte,
- Stellplätze für den durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

In einem kleinen Teilbereich besteht Bedarf durch die Rostocker Straßenbahn AG, zur technischen Sicherstellung des Straßenbahnbetriebs, ein Bahnunterwerk neu zu errichten. Diese Nutzung soll durch entsprechende Festsetzung von **Flächen für Versorgungsanlagen** innerhalb des Bebauungsplangebiets ermöglicht und gesichert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) in allen allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft. Es besteht keinerlei Veranlassung, an diesem wertvollen innerstädtischen Wohnstandort die Nutzungsdichte vermindern zu treffen.

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

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität des geplanten Wohngebiets ist die Errichtung von Tiefgaragen gewünscht. Wenn die erforderlichen Stellplätze unterirdisch

angeordnet werden, können die oberirdischen Grundstücksfreiflächen begrünt und qualitativ gestaltet werden. Um die Errichtung von Tiefgaragen zu ermöglichen und zu fördern, dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) für unterirdische Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten auch bis zu einer Obergrenze von maximal 0,80 überschritten werden, wenn sie als Tiefgaragen errichtet werden.

Dabei sind die Dächer der Tiefgaragen mit einer extensiven Begrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 40 cm zu versehen. Die Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Die sonstigen Regelungen des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bleiben hiervon unberührt.

In allen den Baugebieten (WA 1 bis WA 5) soll über die Festsetzung einer Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse (III-IV und IV-V) eine stadttypische Bebauung gewährleistet werden. In dem Baugebiet WA 2 wird die Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse (IV-V) etwas höher angesetzt, da hier ein Übergang zu den teilweise größeren Gebäuden der Landeseinrichtungen geschaffen und eine lärmabschirmende Wirkung erreicht werden soll. Damit wird einerseits ein großer Spielraum eröffnet und andererseits eine übermäßige Grundstücksnutzung verhindert.

Für das Sondergebiet für ein veterinär-medizinisches Zentrum wird die Grundflächenzahl mit GRZ 0,6 festgesetzt. Ein größeres Maß an überbaubaren Grundstücksflächen erscheint nicht notwendig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einer Mindest- und Höchstzahl (III-IV) festgesetzt. Eine mindestens zweigeschossige Bebauung ist notwendig. Jedoch sind mehr als 4 Vollgeschosse nicht für einen Betrieb der Tierklinik sinnvoll nutzbar.

In allen allgemeinen Wohngebieten soll die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht werden, die den dort entstehenden Bedarf an notwendigen Stellplätzen abdecken können, um das Gebiet von den als störend empfundenen ebenerdigen Stellplätzen freizuhalten. Zur Ermöglichung dieser Tiefgaragen bei den dort relativ dichten und hohen Bebauungen darf die festgesetzte Grundflächenzahl für unterirdische Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Dabei sind die Dächer der Tiefgaragen mit einer extensiven Begrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 40 cm zu versehen. Die Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Auf Grund der guten Anbindung des Gebiets an den ÖPNV, sowie des wohnungsnahen Angebots an Versorgungseinrichtungen und der naturnahen Lage kann davon ausgegangen werden, dass diese Überschreitung der Grundflächenzahl auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünung der Tiefgaragen als ausgeglichen einzuschätzen ist.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine der Nutzung als Kindertagesstätte entsprechende Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht. Hier ist eine Zahl von maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

Hinsichtlich der Definition des Begriffs Vollgeschoss ist auf § 87 -Übergangsvorschriften-Abs. 2 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) zu verweisen.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden durch die zulässigen absoluten Höhen (Oberkante Gebäude über HN) ergänzt. Damit sollen Auswüchse bei der Höhenentwicklung im Rahmen der Vollgeschossregelungen vermieden werden.

Ein überschreiten der festgesetzten Oberkante Gebäude durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger Gebäudeteile und technischer Anlagen sowie für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um maximal 1,50 m überschritten werden.

3.3 Bauweise, Baulinien, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der grundsätzlichen Festsetzung einer offenen Bauweise (Gebäude nicht länger als 50 m bei Einhaltung des seitlichem Grenzabstandes) wird die Möglichkeit verhindert, hier allzu verdichtete blockartige Gebäudekomplexe zu errichten und eine Anpassung an die beliebte hochwertige Bebauung im Bereich der Parkstraße zu sichern.

In den Baugebieten WA 1.1 und WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dort dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge der Gebäude von über 50 m betragen. Damit wird die Errichtung von längeren Gebäuden ermöglicht, die vor Gewerbelärm schützen können.

Lediglich im östlichen Bereich des Baugebiets WA 4 wird in Richtung der Parkstraße eine Baulinie festgesetzt. Dies zielt auf die Sicherung eines Baukörpers in der langen Sichtachse der Parkstraße.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Lage der Erschließungsstraßen und umfassen großzügig die jeweiligen Baugebiete. Damit verbleibt für die Gestaltung der künftigen Bebauung eine größtmögliche Flexibilität. Es sind keine Belange erkennbar, die eine weitere kleinteilige Festsetzung der Baugrenzen oder Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen erforderlich machen.

Der zur Erhaltung vorgesehene Baumbestand und das Naturdenkmal werden bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen selbstverständlich ausschließend herangezogen.

3.4 Verkehrserschließung

Fließender Verkehr

Die Anbindung des Wohngebiets an die Parkstraße stellt besonders aufgrund der bestehenden spitzwinkligen Einbindungen derzeit eine vollkommen unbefriedigende Situation dar.

Mit einer Neukonzipierung der Anbindungen der Thierfelderstraße im Zusammenspiel mit der Voßstraße sollen jetzt die Voraussetzungen zu einer Neugestaltung geschaffen werden. Ziel ist die Verbesserung der bestehenden Situation besonders hinsichtlich der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.

Die Festsetzungen zu den Straßenverkehrsflächen gehen von der Errichtung eines Kreisverkehrs im Zuge der Parkstraße unter Anbindung der Thierfelderstraße und der Voßstraße aus.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage der vorhandenen Straßen. Für die Thierfelderstraße wird im westlichen Abschnitt eine Verlegung nach Norden vorgenommen. In diesem Bereich wurden Waldflächen festgestellt, die einen Abstand von 30 m für bauliche Anlagen auslösen. Im Zusammenhang mit einer teilweise vorgesehenen Waldumwandlung werden die Verkehrsanlagen der Thierfelderstraße in den Bereich der nicht für eine Wohnbebauung nutzbaren Waldabstandsflächen verlegt.

Da anzunehmen ist, dass die stadttechnischen Medien überwiegend ohnehin einer Erneuerung mit entsprechendem Straßenaufbruch bedürfen, ist dabei nicht von einem erhöhten Aufwand auszugehen. Ansonsten wird die Straßenführung grundsätzlich beibehalten.

Die Parkstraße selbst und die ungünstig liegenden Anbindungen werden neu gestaltet. Die derzeit ungünstig geführte Parkstraße wird künftig in ihrer Lage optimiert und die Zahl der versetzten Anbindungen (Voßstraße und Thierfelderstraße) reduziert. Die bisherige Anbindung der Thierfelderstraße wird aufgegeben. In Höhe der Voßstraße wird die Errichtung eines Kreisverkehrs im Zuge der Parkstraße zur Anbindung der Thierfelderstraße und der Voßstraße vorbereitet.

Mit der Schaffung einer Kreisverkehrslösung werden die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbessert und der Verkehrsfluss gleichzeitig beruhigt.

Ergänzt wird diese Lösung der Verkehrsführung durch eine optimierte Zufahrt der Kobertstraße auf die Parkstraße kurz vor dem beschränkten Bahnübergang. Die verkehrlich nicht mehr tragbare Anbindung der Kobertstraße an die Parkstraße wird neu gefasst, um einen vertretbaren Winkel der Einmündung herzustellen. Aufgrund der Nähe zum beschränkten Bahnübergang ist hier allerdings nur eine Ausfahrt aus dem Wohngebiet sinnvoll möglich, um Komplikationen und Rückstauerscheinungen auf der Parkstraße zu verhindern.

Auf eine Ausfahrt sollte hier nicht verzichtet werden, da somit z. B. ein erleichterter Abfluss des Verkehrs aus dem Wohngebiet ermöglicht wird und um mögliche verkehrliche Komplikationen bei nur einer Anbindung des Gesamtgebiets zu vermeiden.

Für die Baugebiete WA 1.1 und WA 1.2 und den westlichen Teil des zentralen Baugebiets WA 4 sind gegebenenfalls ergänzende private verkehrliche Anlagen als Bestandteil des jeweiligen Baugebiets notwendig.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist der interne Bedarf an privaten und öffentlichen Pkw-Stellplätzen vollständig abzudecken. Grundlage bildet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Städtischen Anzeiger am 15. November 2006. Die Anlage 1 der Satzung bestimmt als Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 - 1,5 Stpl. je Wohnung. Diese Richtzahlen sind im Bebauungsplangebiet selbstverständlich durch die Vorhabenträger einzuhalten. Für die notwendigen Besucherstellplätze ist der öffentliche Raum ausreichend bemessen. Im öffentlichen Straßenraum ergibt sich ein Potenzial zur Errichtung von bis zu etwa 60 Stellplätzen für Besucher. Auf die Ermöglichung der Errichtung von Tiefgaragen unter bestimmten Voraussetzungen (Begrünung) wird hingewiesen.

In Vorgärten, d. h. zwischen der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße und den Gebäuden, sind keine Stellplätze zulässig.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen oder notwendig. Die bestehenden Anschlüsse an den ÖPNV (Straßenbahnlinien 3 und 6 sowie die Eisenbahnlinie) sind ausreichend und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Fuß- und Radwegenetz

Für eine gesonderte Führung von Fuß- und Radwegen wird grundsätzlich keine Veranlassung gesehen. Die Anlagen innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden als ausreichend aufgefasst. Lediglich zur Sicherung einer kurzen Wegeanbindung von der Parkstraße zur Kindertagesstätte wird nördlich der öffentlichen Parkanlage westlich der Parkstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) verbindlich festgesetzt, die auch der Aufnahme des Fuß- und Radverkehrs dient.

Daneben sichern zwei kleine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg - den Erhalt bzw. die Neuanlage von fußläufigen Verbindungen nach Norden in den Barnstorfer Wald und nach Süden in Richtung Dr.-Lorenz-Weg. Dabei besteht für die beabsichtigte Fußwegeverbindung nach Norden, in Richtung der Barnstorfer Anlagen, noch Klärungsbedarf mit der Rostocker Straßenbahn AG hinsichtlich der erforderlichen Querung der Straßenbahntrasse.

3.5 Technische Infrastruktur

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

3.5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Trinkwasser erfolgt in Abstimmung mit der EURAWASSER GmbH aus dem öffentlichen Netz der Hansestadt Rostock.

3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Zur Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Löschwasser ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 48 bis 96 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist.

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

3.5.3 Abwasserableitung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.

3.5.4 Elektroenergieversorgung

Es kann davon ausgegangen werden, dass Elektroenergie in ausreichendem Maße in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets zur Verfügung steht.

Neben den Belangen der Versorgung des vorliegenden Gebiets besteht das Erfordernis, zur Sicherstellung des Betriebs der Straßenbahn, die das Gebiet im Norden tangiert, ein neues Bahnunterwerks (BUW) im Bereich des Bebauungsplangebiets zu errichten. Zur standörtlichen Sicherung dieser Versorgungsanlage erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

3.5.5 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Vorranggebiet der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Anlage 7). Die Erschließung und Versorgung mit Fernwärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung kann durch die Stadtwerke Rostock AG aus dem vorhandenen Netz sichergestellt werden.

3.5.6 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen und gegebenenfalls auch innerhalb der öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung -Parkanlage- sicherzustellen. Die vorgesehenen Querschnitte der Verkehrsflächen weisen einen ausreichenden Bauraum dafür auf.

Um dem Umweltschutz (u.a. dem Insektenschutz) gerecht zu werden, sind LED-Lampen einzusetzen. Bei Anordnung von Bäumen ist in der Planungsphase eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Grünplaner und dem Elektroplaner vorzunehmen.

3.5.7 Anlagen der Telekommunikation

Zur Sicherstellung der notwendigen Anlagen zur Telekommunikation wird davon ausgegangen, dass mit den Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen für diese Anforderungen ausreichend Raum zur Verfügung steht.

3.5.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

3.6 Grünordnung

3.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist daher nicht erforderlich.

3.6.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans

Mit der Planung wird angestrebt, den großzügigen, insbesondere straßenbegleitenden Baumbestand auch bei Verlegung eines Teils der Thierfelderstraße zu erhalten und sowohl in diesem Bereich, als auch im weiteren Verlauf und in der Kobertstraße durch Anpflanzgebote in Form von straßenbegleitenden Baumreihen, teilweise auch beidseitig, zu ergänzen. Daneben werden die das Gebiet prägenden Trauerweiden im zentralen Bereich erhalten. Drei der vier Winter-Linden im östlichen Bereich des Bebauungsplans werden zur Erhaltung festgesetzt.

Ebenso das Naturdenkmal (Weiße Maulbeere), das sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutz- und Begleitgrün befindet. Für das Naturdenkmal wird eine ausreichend große Fläche von jeglicher baulicher Nutzung freigehalten.

Der Nachbarschaft zum Barnstorfer Wald Rechnung tragend, verfolgen die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen das Ziel, im künftigen Wohngebiet einen angemessenen Baumbestand zu etablieren.

Für die Anpflanzung von Bäumen im nordwestlichen Bereich der Thierfelderstraße sind Stadtlinden - *Tilia cordata* "Greenspire" zu verwenden. Für die übrigen Anpflanzungen sind vorzugsweise die Arten:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn;
<i>Carpinus betulus</i> "Fastigiata"	- Pyramiden-Hainbuche;
<i>Corylus colurna</i>	- Baum-Hasel;
<i>Pyrus calleryana</i> "Chanticleer"	- Chinesische Wildbirne "Chanticleer";
<i>Ulmus x Resista</i> "Regal"	- Resista-Ulme "Regal"

zu verwenden.

Neben den öffentlichen Grünflächen werden innerhalb der Bauflächen der Wohngebiete flächige Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote festgesetzt, die der Erhaltung der Bestandsbäume dienen sollen. In WA 2 bis WA 5 sollen Pflanzgebote für Laubbäume eine angemessene Durchgrünung der Wohnbauflächen sichern. Die gleichen grünordnerischen Maßnahmen gelten für die Gemeinbedarfsfläche.

3.6.3 artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 "Thierfelderstraße" war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 67 BNatSchG unter Beachtung der Ausnahmetatbestände des § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen im Jahr 2011 durchgeführt.

Für alle weiterhin zu prüfenden Arten bzw. Artengruppen wurde auf der Grundlage einer Lebensraum-Potenzialabschätzung der Verletzungstatbestand gutachterlich untersucht. Im Ergebnis der Untersuchungen konnten für alle potenziell durch die Umsetzung der Planung betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der Voraussetzung einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatschG entfällt entsprechend.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist unter Einhaltung der oben genannten Maßnahmen eine Erteilung der artenschutzrechtlichen Genehmigung zu empfehlen.

Artengruppe Vögel

Es wurden drei Arten als Brutvögel ermittelt, die in der Vorwarnliste der Roten Liste M-V oder BRD geführt werden. Das Untersuchungsgebiet hat keine Bedeutung als Brut- oder Nahrungsgebiet für geschützte oder gefährdete Arten. Eine erhebliche Beeinträchtigung solcher Vogelarten - im Sinne einer Gefährdung der lokalen Population - durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist auf der Grundlage der Kartierungen nicht zu erwarten. Dies trifft auch für alle weiteren Arten von Gehölz- und Gebäudebrütern zu, für die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Verluste der Fortpflanzungsstätten zu erwarten sind, unter Voraussetzung, dass Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ergriffen werden.

Artengruppe Fledermäuse

Es wurden drei Sommerquartiere und sechs Balzreviere im Untersuchungsgebiet festgestellt. Baumquartiere wurden nicht festgestellt. Es ist ein hoher Anteil an potenziell nutzbarer Quartiermöglichkeit in Form von unsanierter Gebäudesubstanz vorhanden, die Einstufung des Quartierbestandes wird als mittel- bis hochwertig angesehen. Es konnten Jagdnachweise für 6 Arten im Gebiet erbracht werden.

Durch Gebäude-Abriss- und -Umbaumaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Zwerg- und Breitflügelfledermaus-Populationen zu erwarten, da keine Wochenstuben betroffen sind. Es ist eine erhebliche Beeinträchtigung des als "bedeutsames Jagdgebiet" eingestuften Gehölzbestandes zu erwarten, insbesondere bei Komplettrodung.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen worden, die einerseits den Quartierstatus für Gebäude bewohnende Fledermausarten erhalten, und andererseits die aktuelle Jagdsituation sichern. Diese beinhalten das Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen, Holz- bzw. Kombiverschalungen an Gebäuden, Baumerhaltungsgebote, Baumneupflanzungen sowie Strauchneupflanzungen im Zusammenhang mit der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

1	
Zielarten	Brutvögel, sonstige Europäische Vogelarten
Art der Maßnahme	Gehölzrodungen und Flächenberäumungen sind nur im Zeitraum von 15. September bis 15. Februar zulässig. Eine Anpassung der Zeiten ist nach fachlicher Untersuchung und Sicherstellung, dass keine Brutvorkommen im Bebauungsplanbereich ansässig sind, möglich.
Begründung	Vermeidung von Individualverlusten sowie erhebliche Störungen der heimischen Vogelarten
2	
Zielarten	Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe, Grünfink
Art der Maßnahme	Bauzeitenregelung. Der im Rahmen der Umsetzung der Planung erforderliche Abriss bzw. die Umgestaltung von Gebäuden sollte außerhalb des Zeitraumes vom 15. Februar bis 15. September erfolgen.
Begründung	Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen und der Störung besonders geschützter Vogelarten
3	
Zielarten	Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe
Art der Maßnahme	Überprüfung des zum Abriss bzw. zur Umgestaltung vorgesehenen Gebäudebestandes auf Brutvorkommen der o.g. Zielarten. Bei Positivnachweis sollte ein vorgezogenes Ausgleich von jeweils einem Brutplatz durch Anbringung von Nisthilfen an geeigneten Stellen des in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestandes (Ersatz im Verhältnis 1:2) erfolgen.
Begründung	Ausgleich bzw. Ersatz von Verlusten der Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Vogelarten.
4	
Zielarten	Zwergfledermaus
Art der Maßnahme	Abbruch bzw. Sanierung vorzugsweise in den ersten beiden Maidekaden oder von Mitte August bis Ende September. Vor Abbruch sind alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dacheindeckungen etc.) per Hand zu entfernen, eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden. Es wird empfohlen, bei allen Abbruch-, Sanierungs- und Umbauarbeiten einen Fledermaussachverständigen hinzuzuziehen.
Begründung	Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen und der Störung einer streng geschützten Fledermausart.
5	
Zielarten	Baumbewohnende Fledermäuse
Art der Maßnahme	Einschlag von Großgehölzen nur von Ende August bis Mitte September. Ein Einschlag kann auch in dieser Zeit erfolgen, wenn sichergestellt wurde, dass potenziell nutzbare Quartierbäume unbesetzt sind. Eine Kontrolle der Höhlungen sollte am Tag des Einschlages erfolgen, da tägliche Wechsel auch im Winter grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Bei Auffinden von Tieren sind diese zu sichern. Die Bäume sind nach der Fällung ca. 35 bis 40 Minuten liegen zu lassen, um ein Verlassen des Baumes durch unentdeckte Tiere zu ermöglichen.
Begründung	Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen streng geschützter Fledermausarten.

6	
Zielarten	Zwergfledermaus, Baumbewohnende Fledermäuse
Art der Maßnahme	Gebäudequartierverluste (Sommer- und Zwischenquartiere) sind durch die Installation verschiedener Holzverschalungen bzw. Kombiverschalungen an Gebäuden bzw. Bauwerken in räumlichem Zusammenhang mit der Planung zu kompensieren. Vorgefundene Baumquartiere sind durch geeignete Kästen im Verhältnis 1:3 bis 1:10 (Verlust: Ersatz, je nach Quartierwertigkeit) zu ersetzen. Die Auswahl und Anbringung der Ersatzquartiere ist nach folgenden Kriterien vorzunehmen:
	<ul style="list-style-type: none"> - Auswahl verschiedener Kastenmodelle (unterschiedliche Volumina, unterschiedliche An- und Einflugmöglichkeiten), - Auswahl langlebiger Kastenmodelle (z.B. Holzbeton), - Anbringung in unterschiedlichen Höhen (>5m – Schutz vor Vandalismus), - Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand bzw. im Bestand), - Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze), - Gewährleistung einer langen Hangzeit (>10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!).
Begründung	Ausgleich bzw. Ersatz von Verlusten der Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Fledermausarten

Empfohlene Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen:

Die Beleuchtung des Geländes sollte unter Verwendung von LED-Lampen erfolgen und auf das notwendige Maß beschränkt werden. (Vermeidung der Störung streng geschützter Fledermausarten - betrifft alle im Gebiet vorgefundenen Fledermausarten)

Zur Verbesserung der Jagdsituation sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:

- Pflanzung standortgerechter kompakter Laubgehölzgruppen,
- Anlage von Baumreihen und Alleen (vorzugsweise heimische Laubbäume wie Linde, Kastanie).

Zur vorbeugenden Minderung von Beeinträchtigungen sollten zumindest für den Feldsperling (BRD V) Maßnahmen in Form von Strauchpflanzungen im neu zu gestaltenden Areal vorgesehen werden.

Den empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen wurde durch entsprechende Festsetzungen im Teil B Text der Satzung, insbesondere zur Begrünung der Grundstücke, nachgekommen.

3.7 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu Anlagen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie insbesondere zum LT-Club, dem Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V und der Universität Rostock mit dem Institut für Chemie, ergeben sich Lärmimmissionen, die z.T. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten. Anhand einer schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH vom 19.03.2010, mit Ergänzungen (zuletzt im April 2014), wurden die genauen Belastungen ermittelt.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen werden durch den Straßenverkehr auf der Satower

Straße bzw. Parkstraße hervorgerufen. Schienenverkehrsgeräusche sind weniger relevant und führen nur im Nachtzeitraum an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebiets zu Überschreitungen des Orientierungswertes.

Die größten Konfliktpotential geht vom Betrieb des LT-Clubs und der Nutzung des Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V und der Universität Rostock mit dem Institut für Chemie sowie dem Tierheim aus. Die damit verbundenen Lärmeinwirkungen, z.B. durch den Zu- und Abgangsverkehr und durch das Verhalten der Gäste im Freien oder das Bellen der im Tierheim untergebrachten Hunde, führen zu einer großflächigen Verlärmung des Untersuchungsgebiets. Die Geräusche weisen durch ihre Auffälligkeit eine besonders hohe Störwirkung auf.

Dieser Konflikt kann nicht mit Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bewältigt werden. Zur Bewältigung der Lärmimmissionen werden grundsätzlich zwei Festsetzungen herangezogen.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen aus dem Verkehr werden die ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Mittels textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm (Parkstraße, Satower Straße, Straßenbahn) die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (bei Wohnungen alle Räume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches, Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und Büroräume und ähnliches) innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen sind, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

D.h. mittels baulicher Schallschutzmaßnahmen kann die erforderliche Wohnruhe schutzbedürftiger Räume gesichert werden.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen vom LT-Clubs und dem Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V und dem Institut für Chemie der Universität Rostock, die besonders im Nachtzeitraum relevant sind, werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind zum Schutz vor Gewerbelärm im Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 auf den lärmabgewandten Gebäude-seiten anzuordnen.

D.h., es sind entsprechende Grundrisslösungen zu finden, z.B. Wohngebäude mit Laubengängen ohne zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen in Richtung der gewerblichen Lärmquellen. Möglich sind z.B. auch Büronutzungen, universitäre oder andere Forschungseinrichtungen oder Gemeinbedarfsnutzungen (ausschließlich am Tage) sowie Nutzungen für freie Berufe. Der breite Zulässigkeitsrahmen ermöglicht hier ein großes Spektrum an Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets.

Damit wird ein angemessener Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erreicht, ohne die angestrebte Wohnnutzung an diesem attraktiven und integrierten Standort erheblich einzuschränken.

Auch die Errichtung von abschirmenden Gebäuderiegeln - besonders zu den westlich liegenden Lärmquellen (WA 1.1 und WA 2) - eröffnet die Möglichkeit dahinterliegende Wohngebäude zu schützen.

Die durch das Tierheim verursachten Emissionen sind weder mit aktiven noch mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu bewältigen. Voraussetzung für die Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Übernachtungsräumen) in allen allgemeinen Wohngebieten

ist daher die vorherige Aufgabe der Nutzung des Tierheims, siehe Text (Teil B), Punkt 4.

Im Rahmen des Betriebs des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern kann es im Seuchenfall zu besonderen Lärmbelastungen kommen. Da dies ein sehr seltenes Ereignis im Katastrophenfall, also eine Ausnahmesituation darstellt, wurde es nicht in der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH berücksichtigt.

Im Fall der Errichtung von Tiefgaragen sind diese so auszuführen, dass die Schallimmissionsrichtwerte nach TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohngebäude nicht überschritten werden. Bei der konkreten Planung ist ggf. auf eine entsprechende Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse zu achten.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Dabei sind die eröffneten Ausnahmemöglichkeiten unter bestimmten Gegebenheiten zu berücksichtigen.

3.8 Flächen für Wald

Durch die Forstbehörde wurde zweifelsfrei Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) festgestellt.

Für die Teile der Waldfläche zwischen der Thierfelderstraße und der Straßenbahnlinie wurde im Hinblick auf eine sinnvolle Baulandnutzung eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt, wenn die entsprechenden Waldersatzpflanzungen gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG M-V bereitgestellt werden. Es handelt sich um Flächen aus dem Flurstück 4543/12 im Umfang von 461 m² (für das BUW), 167 m² (für die Gemeinbedarfsfläche) bzw. 1.547 m² (Straßenverkehrsflächen und Wohngebietsflächen).

Die Hansestadt Rostock stellt im Landkreis Rostock in der Gemarkung Bentwisch, Flur 1, Flurstück 44/40 eine Fläche im Umfang von etwa 5.880 m² bereit. Für diese Fläche liegt bereits ein rechtsgültiger Aufforstungsbescheid vor. Der entsprechende Antrag auf Waldumwandlung wird im Zuge des derzeit laufenden Verfahrens gestellt. Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass einer Genehmigung der Waldumwandlung nichts entgegensteht.

Die weiter im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleibenden Waldflächen werden als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Aufgrund des § 20 LWaldG M-V ist von diesen Flächen ein Abstand von 30 m durch bauliche Anlagen einzuhalten. Dieser Abstand wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Innerhalb der Waldabstandsflächen werden weitgehend Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

3.9 Einsatz erneuerbarer Energien

Hinsichtlich des immer aktueller werdenden Einsatzes erneuerbarer Energien im Wohnungsbau werden keine speziellen Festsetzungen getroffen. Der Ermächtigungsrahmen dazu ist auch äußerst eingeschränkt. Lediglich im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass auch glänzende Materialien auf den Dächern (Kollektoren oder Solaranlagen) angebracht werden können.

3.10 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen bei aller Zurückhaltung einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Gestaltungsvorstellungen gefüllt werden kann. Sie sollen die städtebauliche Qualität des Wohngebiets gewährleisten, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebiets in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung, in dem Gebäude mit mehreren Wohnungen, auch in Form von Stadtvillen, entstehen können. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets

berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis des § 86 LBauO M-V aufgenommen:

“Die Dächer aller Gebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Neigungen bis maximal 20° auszubilden.“

Unter Anpassung an die teilweise prägenden modernen Gebäude der westlich angrenzenden Landeseinrichtungen soll so gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V eine zeitgemäße Orientierung der baulichen Anlagen angestrebt werden.

“Die Dacheindeckung der Gebäude ist innerhalb der Baugebiete nur in roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtönen oder als begrüntes Dach zugelassen. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.“

Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll die teilweise angebotenen, aber untypischen Farbgebungen im norddeutschen Raum verhindern. Mit den überlieferten roten, braunen und auch grauen bis schwarzen Farbtönen der Dachdeckungsmaterialien steht ein ausreichender vorgeprägter Gestaltungsrahmen zur Verfügung. Die Festsetzung zielt nicht auf das Verbot von in der Regel glänzenden Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien wie Kollektoren oder Solaranlagen ab. Diese Dachaufbauten bleiben zulässig.

“In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 ist das jeweils oberste Geschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.

Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen auf der Ebene des Staffelgeschosses können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden.“

Mit dieser Regelung wird eine zeitgemäße Bebauung angestrebt, die auch bei voller Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung gewährleisten soll, dass sich die Baukörper in die nähere Umgebung einfügen.

“Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Der Charakter des Vorgartens als Garten muss insgesamt gewahrt bleiben; daher muss der Anteil der Grünflächen mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche, also mindestens 50 % betragen. Bei Eckgrundstücken ist darauf zu achten, dass beide Seiten entsprechend ausreichende Grünanteile aufweisen.

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

“Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks, sind nicht zulässig. Satz 1 gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten und Kellerlichtschächte.“

“Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind maximal 2 Werbeanlagen in einem Vorgarten zulässig. Die Größe einer Werbeanlage darf 0,35 m² nicht überschreiten.“

“Vorgärten sind einzufrieden. Die Höhe von zu den öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen orientierten Einfriedungen darf eine Höhe von 0,50 m nicht unterschreiten und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für Hecken gilt abweichend hiervon eine maximale Höhe von 1,40 m. Bezugspunkt für die jeweilige Höhe ist das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks.

Im Bereich von Kreuzungen oder Einmündungen sind Sichtdreiecke von jeglicher Sichtbehinderung und Einfriedung ab einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.“

Damit soll gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V erreicht werden, dass die Bebauung vom öffentlichen Raum aus einsehbar bleibt.

„Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze sind in Vorgärten unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze dann zulässig, wenn sie durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche abgeschirmt sind.“

Die Festsetzung zielt auf ein Freihalten des öffentlichen Raums von den oft störenden Abfall- und Wertstoffbehältern, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen können.

„Als „Vorgarten“ im Sinne der Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften 10.4 bis 10.8 gilt die Freifläche, die durch die Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Straße zugewandten Gebäudekante bzw. bei Bebauung mit Grenzabständen (offene Bauweise) ab der (Haupt-) Gebäudekante bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerte Gebäudeflucht begrenzt wird.

Bei Eckgrundstücken bestehen an beiden Straßenbegrenzungslinien Vorgartenzonen. Seitlich des Hauptgebäudes gelegene Grundstücksfreiflächen hinter der vorderen Gebäudeflucht und ihrer Verlängerung sind nicht Bestandteil des Vorgartens.“

„Briefkästen und Briefkastenanlagen sind am Gebäude an- bzw. unterzubringen.“

Vorgärten sind als innerstädtische Freiräume Teil der Stadtlandschaft. Als verbindendes Glied zwischen öffentlichem und privatem Raum übernehmen sie nicht nur mit der Nutzung des Gebäudes verbundene Funktionen, sondern sind Schutzzone zwischen Gebäude und Verkehrsraum, ökologische Nische und haben vor allem stadtgestalterische Bedeutung. Sie sind eine stadtplanerische Errungenschaft, da sie bereits vor über 100 Jahren angelegt wurden und bis heute in ihrer Struktur weitgehend erhalten geblieben sind. Nicht nur deshalb prägen sie so ganze Straßenzüge. Auch aufgrund ihrer Vielzahl sind sie wichtige Gestaltungselemente innerhalb des Stadtbildes und tragen erheblich zu dessen Ästhetik und zum Wohlbefinden der Einwohner und Gäste der Hansestadt Rostock bei.

Auch die Vorgärten unterliegen gesellschaftlichen und zeitlichen Einflüssen. Aufgrund ihrer Bedeutung sind somit der Erhalt und die zur Erfüllung ihrer zahlreichen Funktionen gerechte Gestaltung der Vorgärten für die Einwohner und Gäste und für das Stadtbild wichtig.

Dies kann durch ein einheitliches Gestaltungskonzept, das sich in den örtlichen Bauvorschriften findet, erreicht werden. Die Festsetzungen sollen die Grundsätze der Gestaltung der Vorgärten unabhängig von deren Eigentumsform regeln, mit dem Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Wahrnehmung öffentlicher und privater Interessen herzustellen, um somit weiterhin neben der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben auch genügend Raum für individuelle Vorstellungen der Eigentümer bzw. Nutzer zu bieten. Die Festsetzungen entsprechen in weiten Teilen der „Satzung der Hansestadt Rostock zur Gestaltung und Pflege der Vorgärten im Thünenviertel (Vorgartensatzung Thünenviertel)“, die für den Bereich der Dethardingstraße (teilweise), der Ernst-Heydemann-Straße (teilweise), der Rembrandtstraße (teilweise), der Eichendorffstraße, der Thünenstraße und der Virchowstraße gilt.

„Die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.“

Mit dieser Festsetzung werden allein die weitergehenden und auf die konkreten Standortbedingungen zugeschnittenen grünordnerischen Festsetzungen im vorliegenden Bauungsplan-gebiet rechtskräftig.

„Abweichend von § 6 Abs. 5 LBauO M-V beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im SO_{VET} 3 m.“

Auf der Grundlage der Landesbauordnung wird damit in dem westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ein Unterschreiten der Tiefe der sonst üblichen Abstandsflächen ermöglicht, um den besonderen Anforderungen an den gebotenen Immissionsschutz entgegenzukommen und eine dichter aneinanderrückende Bebauung zu ermöglichen.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird es im nordwestlichen Bereich der Thierfelderstraße notwendig, vorhandene Waldflächen in andere Nutzungsarten umzuwandeln.

Für die Flächen zwischen der Thierfelderstraße und der Straßenbahnlinie wurde im Hinblick auf eine sinnvolle Baulandnutzung eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt, wenn die entsprechenden Waldersatzpflanzungen gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG M-V bereitgestellt werden. Es handelt sich um Flächen aus dem Flurstück 4543/12 im Umfang von 461 m² (für das BUW), 167 m² (für die Gemeinbedarfsfläche) bzw. 1.547 m² (Straßenverkehrsflächen und Wohngebietsflächen).

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird gemäß § 15a Abs. LWaldG M-V - besondere Fälle der Umwandlung von Wald – wird die Inaussichtstellung der Genehmigung der Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG M-V bzw. um die Erteilung einer Umwandlungserklärung beantragt. Diese Umwandlungserklärung wäre die Voraussetzung zum Beschluss über den Bauungsplan und die Bekanntmachung des Beschlusses. Die tatsächliche Waldumwandlung wird erst im Zuge der Inanspruchnahme der Waldflächen für andere Nutzungen beantragt und genehmigt.

Da ein dringendes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung besteht, geht die Hansestadt Rostock von einer entsprechenden Genehmigung aus.

Mit dem Bebauungsplan werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neugestaltung der Verkehrsführung im vorliegenden Bereich geschaffen. Die ungünstig geführte Parkstraße wird in ihrer Lage optimiert und die Zahl der versetzten Anbindungen (Voßstraße und Thierfelderstraße) reduziert. Die bisherige Anbindung der Thierfelderstraße wird aufgegeben. In Höhe der Voßstraße wird die Errichtung eines Kreisverkehrs im Zuge der Parkstraße zur Anbindung der Thierfelderstraße und der Voßstraße vorbereitet. Mit der Schaffung einer Kreisverkehrslösung werden die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbessert und der Verkehrsfluss gleichzeitig beruhigt.

Ergänzt wird diese Lösung der Verkehrsführung mit Vorteilen auch für Bereiche außerhalb des Bebauungsplans durch eine Zufahrt der Kobertstraße auf die Parkstraße kurz vor dem beschränkten Bahnübergang.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Derzeit ist nicht davon auszugehen dass es im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen kommen wird. Es sind momentan keine Belange erkennbar, die in gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen einer sachgerechten Abwägung bedürften. Für die derzeit bekannten Belange liegen Lösungsansätze vor, die wahrscheinlich während des Aufstellungsverfahrens abgeschlossen werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB mit dem vorliegenden Entwurf eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzepts in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

6 FLÄCHENBILANZ

Gebiet	Flächengröße in m ²	Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
WA 1 (GRZ 0,4)	2.402		
WA 2 (GRZ 0,4)	3.665		
WA 3 (GRZ 0,4)	7.110		
WA 4 (GRZ 0,4)	16.403		
WA 5 (GRZ 0,4)	5.774		
WA gesamt	35.354	14.142	51,9
Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,6)	4.023	1609	5,9
Flächen für den Gemeinbedarf	7.736	2.321	11,4
-Kindertagesstätte- (GRZ 0,3)			
-Straßenverkehrsflächen	13.240		
-Verkehrsberuhigter Bereich	309		
-Fußwege	276		
Verkehrsflächen gesamt	13.825		20,3
Versorgungsflächen	461		0,7
Flächen für Wald	3.092		4,5
Schutz- und Begleitgrün	3.387		
Straßenbegleitgrün	241		
Öffentliche Grünflächen gesamt	3.628		5,3
Gesamtfläche des Plangebiets	68.119	18.072	100

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die überwiegenden Flächen des Bebauungsplangebiets befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Mit den wenigen privaten Eigentümern sieht sich die Hansestadt Rostock hinsichtlich der Planungsziele in Übereinstimmung. Es kann davon ausgegangen werden, dass es privatrechtliche Einigungen zur Umsetzung der Planung geben wird.

Gegebenenfalls wird es jedoch notwendig, mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 45 ff BauGB, Umlegung) tätig zu werden.

7.2 Verträge

Im Fall dessen, dass die Realisierung des Gebiets über einen Erschließungsträger geschehen wird, soll die Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen im Rahmen eines Erschließungsvertrages gesichert werden. Gegebenenfalls kommt auch ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB in betracht. Die öffentlichen Flächen würden nach der Umsetzung der Planung kostenfrei an die Hansestadt Rostock übergeben.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans wird noch geprüft, ob die Hansestadt Rostock eventuell selbst die Erschließungsmaßnahmen durchführen wird.

7.3 Kosten und Finanzierung

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

Die Kosten für die Herstellung incl. der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für öffentliche Grünflächen sowie Baumpflanzungen auch in den Straßenverkehrsflächen belaufen sich auf etwa 103.000 €. Die jährlichen Unterhaltungskosten für die öffentlichen Grünflächen sowie die Baumpflanzungen von ca. 6.000 € sind in den Haushalten der Hansestadt Rostock zu berücksichtigen.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt. Jedoch können bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

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

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit **Kampfmitteln** belastet.

Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Für **Bodendenkmale**, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege - Archäologie und Denkmalpflege - M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Vor den Erschließungsarbeiten für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen. Bei einer eventuellen Neuanlage von Spielplatzflächen ist für die Bodenuntersuchung des betroffenen Standortes das Mindestuntersuchungsprogramm der Hansestadt Rostock (MUP) zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die

- die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,

- die Bestimmungen der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 17. Oktober 2007, bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger und
 - die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze vom 11. Oktober 2006, bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger,
- zu beachten.