
Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 27.04.2016, 17:00 Uhr

Raum, Ort: Beratungsraum 1b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungen der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.03.2016
- 4 Beschlussvorlagen**
 - 4.1 B-Plan-Verfahren Nr. 01.SO.160 "Strandbereich Warnemünde" **2016/BV/1439**
 - 4.1.1 Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN) **2016/BV/1439-02 (ÄA)**
B-Plan-Verfahren Nr. 01.SO.160 "Strandbereich Warnemünde"
 - 4.2 Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplans Nr. **2016/BV/1579**
09.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg"
 - 4.3 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **2016/BV/1650**
16.GE.193
Gewerbegebiet "Verlängerung Brückenweg"
- 5 Informationsvorlagen**
 - 5.1 Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren für die Ansiedlung **2016/IV/1645**
eines Decathlon Sportfachmarktes in Schutow
- 6 Verschiedenes
- 7 Schließen der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

- 8 Verschiedenes
 - 8.1 Information der Ausschussvorsitzenden
 - 8.2 Information des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Anke Schmidt
Ausschussvorsitzende

Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus

Sitzungstermin: Mittwoch, 27.04.2016, 17:00 Uhr

Raum, Ort: Beratungsraum 1b, Rathausanbau, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Nachtragstagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 Änderungen der Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.03.2016
- 4 Anträge
- 4.1 Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) **2016/AN/1722**
Entwicklungskonzept für die Flächen am Werftbecken vorlegen
- 5 Beschlussvorlagen
- 5.1 B-Plan-Verfahren Nr. 01.SO.160 "Strandbereich Warnemünde" **2016/BV/1439**
- 5.1.1 Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN) **2016/BV/1439-02 (ÄA)**
B-Plan-Verfahren Nr. 01.SO.160 "Strandbereich Warnemünde"
- 5.2 Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplans Nr. **2016/BV/1579**
09.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg"
- 5.3 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **2016/BV/1650**
16.GE.193
Gewerbegebiet "Verlängerung Brückenweg"
- 6 Informationsvorlagen
- 6.1 Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren für die Ansiedlung **2016/IV/1645**
eines Decathlon Sportfachmarktes in Schutow
- 7 Verschiedenes
- 8 Schließen der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

- 9 Verschiedenes
- 9.1 Information der Ausschussvorsitzenden
- 9.2 Information des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Anke Knitter
Ausschussvorsitzende

Antrag	Datum: 19.04.2016
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	
Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) Entwicklungskonzept für die Flächen am Werftbecken vorlegen	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
27.04.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
28.04.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
11.05.2016	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Vorberatung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für die entsprechend dem Beschluss 2016/DV/1701 angekauften Flächen im Bereich des Werftbeckens an der Werftallee in Warnemünde ein Entwicklungskonzept vorzulegen.

Das Entwicklungskonzept ist mit der HERO und Rostock Business abzustimmen und der Bürgerschaft bis Ende 2016 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts sind mindestens die folgenden Varianten zu prüfen und vergleichend darzustellen, inklusive einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für jede dieser Varianten:

1. Gewerbeansiedlungen
2. Kreuzfahrt-Tourismus
3. Mischnutzung für Gewerbe und Kreuzfahrt-Tourismus

Sachverhalt:

Nach dem Erwerb der Flächen am Werftbecken sollte so bald wie möglich ein schlüssiges Konzept für die Nutzung der Flächen erarbeitet werden, damit Rostock von diesen Flächen tatsächlich profitieren kann.

Dabei sollten verschiedene mögliche Nutzungen geprüft werden.

Rostock benötigt zusätzliche Flächen und Infrastruktur für den Kreuzfahrt-Tourismus.

Es werden aber auch zusätzliche Flächen für Gewerbe und Industrie an der Kaikante bzw. in Nähe der Kaikante benötigt, wie die Bemühungen um die Ausweisung des Gewerbegebietes Groß Klein oder zur Erweiterung des Überseehafens zeigen.

Daher sollten verschiedene Varianten geprüft und der jeweilige wirtschaftliche Effekt für Rostock untersucht werden.

gez. Uwe Flachsmeyer
Fraktionsvorsitzender

Beschlussvorlage Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Beteiligte Ämter:	Datum: 04.01.2016 fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in: bet. Senator/-in:	
B-Plan-Verfahren Nr. 01.SO.160 "Strandbereich Warnemünde"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.04.2016	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Vorberatung
26.04.2016	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
27.04.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
28.04.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
11.05.2016	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.160 „Strand Warnemünde“ unter Berücksichtigung folgender Punkte fortzusetzen:

1. Der Saisonbegriff als Festsetzung für temporäre Bauvorhaben ist anzupassen.
2. Die Erhöhung der Flexibilität der Festsetzungen insbesondere in Bezug auf die Festlegung der Versorgungsstandorte ist zu prüfen.
3. Die Festsetzung mindestens eines dauerhaften Gastronomiestandortes im Plangeltungsbereich am Strand oder im Bereich der Düne ist zu prüfen.
4. Die Anzahl der saisonalen Gastronomieversorgung ist um mindestens einen weiteren Standort gegenüber der Fassung der 2. Auslegung des Bebauungsplanes zu erhöhen.
5. Das Ergebnis der ergänzenden Untersuchung zum Parkraumkonzept Warnemünde im Hinblick auf die Festlegung weiterer Parkhaus-/Tiefgaragenstandorte ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzulegen.
6. Der Plangeltungsbereich wird um den Bereich Seepromenade 1 und 2 (Teepott und westlich benachbarter Pavillon) erweitert.

Beschlussvorschriften:
§ 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

- Nr. 2014/AN/5345 vom 02.04.2014,
- Nr. 2015/BV/0642 vom 25.02.15,
- Nr. 2015/BV/0934 vom 08.07.14

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat am 02.04.2014 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.160 „Strand Warnemünde“ einzustellen und gleichzeitig zu prüfen, welche neuen Inhalte für die zukünftige Gestaltung des Strandbereiches Warnemünde mit welchen geeigneten anderen Planungsinstrumente festgelegt werden können.

Am 23.07.2014 fand dazu unter Federführung des zuständigen Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft eine Beratung unter Beteiligung des Bauamtes, des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, des Eigenbetriebes „Tourismuszentrale Rostock & Warnemünde“, des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, des Ortsbeirates Warnemünde und des Handels- und Gewerbevereins statt. Im Ergebnis der Beratung waren sich alle Teilnehmer einig, dass

1. einzig und allein der Bebauungsplan das geeignete Instrument ist, um rechtssicher Baurecht am Strand, der sich derzeit als Außenbereich im Sinne des §35 BauGB darstellt, zu schaffen.
2. die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens ausdrücklich zu befürworten ist, um allen Vorhabenträgern/Bauherren am Strand dauerhafte Sicherheit für ihre Investitionen zu geben, die Genehmigungsverfahren rechtssicher und zügig durchzuführen und die Qualität und Quantität der Nutzungen am Strand in vernünftigem Maße zu steuern.
3. der Bebauungsplan sowohl ein größeres Maß an Flexibilität besitzen soll als auch um einige Festsetzungen zu ergänzen ist. Dies betrifft insbesondere die Saisonzeiten, die Möglichkeit von Ganzjahresgastronomie, die Anzahl der saisonalen Strandversorgungsstandorte.
4. auf Grund der laufenden und immer noch nicht abgeschlossenen Diskussion um potenzielle Standorte zur Unterbringung des Parkbedarfs in Warnemünde das entsprechende Ergebnis des Parkraumkonzeptes abzuwarten und in den Bebauungsplan ggf. zu integrieren ist.

Die Erweiterung des Plangebietes gemäß Punkt 6 des Beschlussvorschlages ist erforderlich, um die baulichen Erweiterungen des Teepotts planungsrechtlich zu ermöglichen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept

Roland Methling

Änderungsantrag Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft Ersteller: Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN Beteiligt: Büro des Präsidenten der Bürgerschaft Sitzungsdienst	Datum: 04.04.2016																					
Uwe Flachsmeyer (für die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN) B-Plan-Verfahren Nr. 01.SO.160 "Strandbereich Warnemünde"																						
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12.04.2016</td> <td>Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>26.04.2016</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>27.04.2016</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Vorberatung</td> </tr> <tr> <td>28.04.2016</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vorberatung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11.05.2016</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	12.04.2016	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Vorberatung	26.04.2016	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung	27.04.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung	28.04.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung			Vorberatung		11.05.2016	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																				
12.04.2016	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Vorberatung																				
26.04.2016	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung																				
27.04.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung																				
28.04.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung																					
	Vorberatung																					
11.05.2016	Bürgerschaft	Entscheidung																				

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird geändert:

Der Punkt 4 wird wie folgt geändert:

Die Anzahl der saisonalen Gastronomieversorgungen ist zu prüfen.

Die Punkte 5 und 6 sind ersatzlos zu streichen.

Sachverhalt:

zu 4. Eine Vorfestlegung über die Höhe /Anzahl der Gastronomieversorgungen ist im Vorfeld des B-Planes nicht zu treffen. Die Festlegung erfolgt im Rahmen des Diskussionsprozesses zum B-Plan.

zu 5. Das Parkraumkonzept für Warnemünde liegt nicht vor. Eine Vorfestlegung für ein Parkhaus im B-Plan-Bereich, d.h. in den Dünen ist nicht zu treffen. Im Gegenteil sollte vorab festgelegt werden, dass kein Parkhaus in den Dünen gewollt ist. Ziel ist es, den Verkehr im Ort deutlich zu reduzieren. Ein neues Parkhaus würde zusätzlichen Verkehr anziehen und zu einer weiteren Verkehrsbelastung führen. daher ist der Punkt zu streichen.

zu 6. Bei dem Teepott handelt es sich um ein Baudenkmal. Der Teepott wie der Leuchtturm sind Wahrzeichen von Warnemünde und prägend für den Ort. Ein Anbau

widerspricht der Erhaltung des historischen Zustandes und ist daher nicht wünschenswert. Der Teepott befindet sich zudem im Außenbereich sowie im Uferschutzstreifen eines Gewässers, in denen eine Bebauung bewusst nicht zulässig ist. Eine diesbezügliche Bauvoranfrage wurde bereits negativ entschieden. Eine Erweiterung des B-Planes um den Bereich ist nicht zielführend.

Der neue Beschlusstext lautet wie folgt:

Die Bürgerschaft beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.160 „Strand Warnemünde“ unter Berücksichtigung folgender Punkte fortzusetzen:

1. Der Saisonbegriff als Festsetzung für temporäre Bauvorhaben ist anzupassen.
2. Die Erhöhung der Flexibilität der Festsetzungen insbesondere in Bezug auf die Festlegung der Versorgungsstandorte ist zu prüfen.
3. Die Festsetzung mindestens eines dauerhaften Gastronomiestandortes im Plangeltungsbereich am Strand oder im Bereich der Düne ist zu prüfen.
4. Die Anzahl der saisonalen Gastronomieversorgungen ist zu prüfen.

Uwe Flachsmeyer
Fraktionsvorsitzender

Beschlussvorlage	Datum:	24.02.2016
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:	S 4, Holger Matthäus
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Senator für Bau und Umwelt Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung Stadtforstamt Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung		
Beschluss über die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 09.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.04.2016	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
26.04.2016	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
27.04.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
28.04.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
11.05.2016	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09.WA.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“, begrenzt:

im Norden: durch die Tessiner Straße und den Ersatzwaldweg südlich der Bestandsgebäude Hüerbaasweg 9 und Tessiner Str. 101,
im Osten: durch die Ostseite der Straße „Hüerbaasweg“,
im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehem. Kaufhalle,
im Westen: durch den Wald „Cramons Tannen“,

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

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

2014/BV/5206 vom 28.01.2015

Sachverhalt:

Seit Jahren wurde die ehemalige Kaufhalle am Hüerbaasweg nicht mehr ihrer ursprünglichen Funktion entsprechend genutzt und entwickelte sich mit der Zeit zum städtebaulichen Missstand. Das Gebäude wird derzeit noch als Lager von dem privaten Eigentümer des Gebäudes vermietet.

Die Fläche der ehemaligen Kaufhalle am Hüerbaasweg soll nunmehr mit Hilfe der Aufstellung dieses Bebauungsplans einer Wiedernutzbarmachung im Sinne des § 13a BauGB durch kleinteilige Wohnhäuser zugeführt werden. Der die Eigenart der näheren Umgebung vorprägende Wohnbestand soll hierbei maßstabsbildend für die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken, so dass als zulässige Hausform nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan als kommunale Satzung begründet das für eine Waldumwandlung erforderliche überwiegende öffentliche Interesse gemäß Landeswaldgesetz und ist somit eine Voraussetzung für die Beseitigung des städtebaulichen Missstands des Gebäudes der ehemaligen Kaufhalle.

Aufgrund der baulichen Vorprägung im Plangebiet handelt es sich im Sinne der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung finden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung der Planung fand während der Sitzungen des Ortsbeirates Brinckmansdorf am 02.12.2015 und 06.01.2015 statt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ebenso wenig erforderlich.

Der erforderliche Artenschutzfachbeitrag einschließlich Erfassung der Brutvogelfauna und der Fledermäuse wurde durch das Büro Dr. Brielmann erarbeitet, deren maßgebliche Ergebnisse unter Punkt 3.6.2 in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen sind.

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

Der Flächenumfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt insgesamt ca. 0,6 ha.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: städtebauliche Planung

Investitionsmaßnahme Nr.:

Bezeichnung:

Haushalts- jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf- wendungen	Ein- zahlungen	Aus- zahlungen
2016	56255010 / Aufwen- dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts- planung		6.612,74 €		
	76255010 / Auszah- lungen für die städtebauliche Planung, Landschafts- planung				6.612,74 €

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept 2015 - 2020

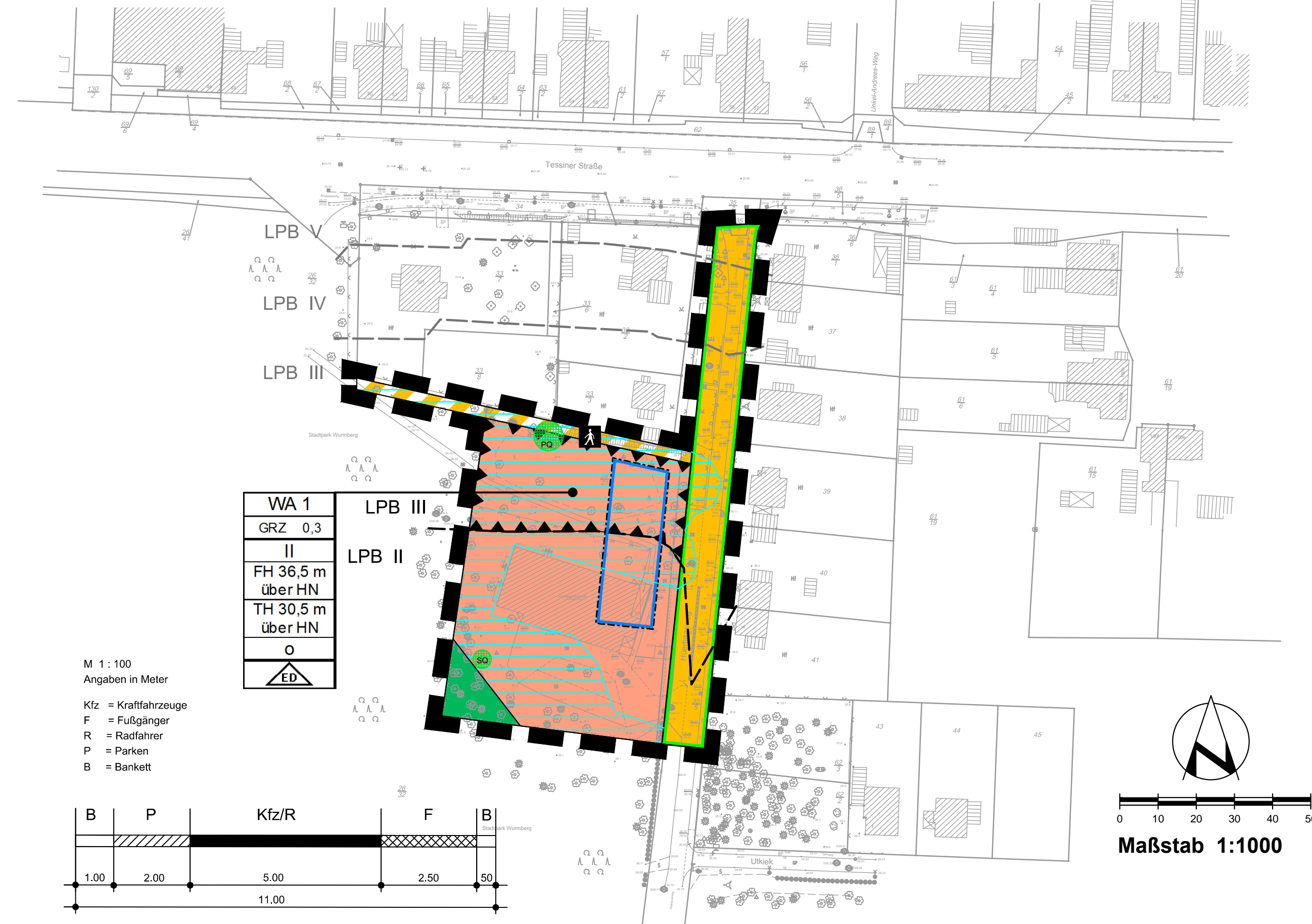
Roland Methling

Anlage/n:

1. Entwurf Plan
2. Entwurf Begründung

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg"

PLANZEICHNUNG TEIL A



- 3.2 Abbrucharbeiten an den Gebäuden sind nur innerhalb des Zeitraums von Mitte bis Ende April oder von Anfang September bis Mitte Oktober zulässig. Alternativ ist es möglich, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle möglicher Quartierstrukturen und die Bergung sowie Versorgung aufgelandeter Tiere vor Beginn bzw. im Verlauf des Eingriffs vorgenommen wird. Zudem müssen vor dem Abbruch alle potenziell möglichen und leicht demonstrierbaren potenziellen Quartierbereiche (Holzverschalen, Bleche, Verkleidungen, Dachplatten etc.) durch fachkundiges Personal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden, um eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik möglichst zu vermeiden. Beschädigte oder zerstörte Fledermausquartiere an/in Gebäuden sind durch die fachgerechte Montage eines Fledermaus-Universal-Sommerquartiers 1FTH (Fa. Schwegler o. a.) zu ersetzen. Die Arbeiten sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durchzuführen.
- 3.3 Sollte der gekennzeichnete Fledermausquartierbaum / Sommerquartier gefällt werden, sind die beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiere durch die fachgerechte Montage von:
- drei selbstreinigenden Sommerkästen 2FFH (Fa. Schwegler o. a.) sowie
 - einem Winterkasten 1 FW (Fa. Schwegler o. a.)
- zu ersetzen. Die Arbeiten sind durch nachweislich fachkundiges Personal durchzuführen.
- 3.4 Sollten das gekennzeichnete Fledermausquartier / potenzielles Fledermausquartier oder weitere Baumquartiere gefällt werden, sind die beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiere durch die fachgerechte Montage von:
- je einem selbstreinigenden Sommerkasten 2FFH (Fa. Schwegler o. a.) pro Baum zu ersetzen. Die Arbeiten sind durch nachweislich fachkundiges Personal durchzuführen.
- 3.5 Sonstige Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie Natriumdampf- oder LED-Lampen einzusetzen.
4. Flächen für besondere Anlagen und 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 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 4.1 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind vorzugsweise an den von den Schallquellen (Tessiner Straße, Huerbaasweg) abgewandten Gebäuseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die zum Schlafen bestimmten Räume, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise (z.B. Lüftungsmöglichkeiten zu einer lärmabgewandten Gebäuseite) sichergestellt werden kann, im Lärmpegelbereich III mit schallgedämmten regelbaren Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
- 4.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuliegen, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen je nach ihrer Nutzung den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - entsprechen.
- Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109*
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] | Erforderliches resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _w [dB] | | |
|------------------|-------------------------------------|---|----------------------------|---------------------|
| | | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthalts- und Wohnräume | Büro- und Ähnliches |
| II | 56 - 60 | 35 | 30 | 30 |
| III | 61 - 65 | 40 | 35 | 30 |
- 4.3 Für lärmabgewandte Gebäuseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
- 4.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. andere bauliche Maßnahmen oder den Fortfall maßgeblicher Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 4.1 bis 4.2 abgewichen werden.
- 4.5 Durch Ausnutzung der Eigenabschirmung von Gebäuden oder andere abschirmende Maßnahmen sind ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) mit Lärmbelastungen unterhalb 55 dB(A) am Tage bereitzustellen.
5. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V
- 5.1 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder bauen Farbönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 5.2 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünzte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 5.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 5.4 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 5.5 Abweichend von der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablosebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger, sind auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
- 5.6 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5.1 zur Farbgebung der Dachmaterialien, Nr. 5.2 zur Gestaltung der ständigen Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter, Nr. 5.3 zum Verbot der Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen, Nr. 5.4 zur zulässigen Höhe von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen und 5.5 zur Anzahl der notwendigen Stellplätze für Altenwohnungen dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Folgende Satzungen der Hansestadt Rostock sind zu beachten:

- Baumschutzsatzung**
Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.
- Stellplatzsatzung**
Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablosebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger. Die abweichende Bestimmung unter Punkt 5.5 ist zu beachten.
- Grünflächengestaltungssatzung**
Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14, 18069 Rostock, einzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 04.03.2015 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratsitzung am über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.
- Die Bürgerschaft hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die den Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegelabdruck) Im Auftrag

Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom gebilligt.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeteilt.

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbaubehörde Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.174 "Wohnen am Huerbaasweg" zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TOP 62

Verfasser
Bauleitplanung: **TUV NORD** Umweltschutz

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

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

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 12.W.174
"Wohnen am Huerbaasweg"

im Stadtteil Brinckmansdorf zwischen der Tessiner Straße im Norden, der Ostseite der Straße "Huerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, den Wald "Cramons Tannen" im Westen

- Entwurf -
Rostock, März 2016
Oberbürgermeister

Arbeitsstand 14.03.2016

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung 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) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

A Wald-, Geh- und Wirtschaftsweg

FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

LPB II Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB nach DIN 4109)

bestehende Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind

Fledermausquartierbaum / Sommerquartier

Fledermausquartierbaum / potenzieller Quartierbaum

vorhandene Höhe nach HN

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Nummer des Baugebiets

TEIL B

TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude;
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- allgemein zulässig.
- 1.2 Ausnahmeweise zulässig sind die Arten der Nutzung:
- nicht störende Handwerksbetriebe;
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 1.3 Die Arten der Nutzung
- Anlagen für Verwaltungen;
 - Gartenbaubetriebe;
 - Tankstellen
- werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen
- Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhautoberkante;
 - Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung ist die Oberkante des Daches.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

- Die westliche Baugrenze des WA 1 darf durch Terrassen und Freisitze um bis zu 3m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG

- 3.1 Eingriffe in Gehölzbestände sind in Hinblick auf die Brutvögel nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Alternativ ist es möglich, dass die Arbeiten innerhalb dieses Zeitraums begonnen werden und entweder ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder dazu führen, dass die beanspruchten Bruthabitate für die Vögelarten nicht mehr nutzbar sind. Sollte ein Eingriff außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sein, kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Überprüfung der Brutplätze- und Fledermausquartiersituation unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten und im Falle eines Negativnachweises eine Anpassung der Bauzeitenregelung durch geeignetes Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Sind Bäume mit Baumquartieren von Fledermäusen durch die Fällungen betroffen, ist eine ökologische Baubegleitung zur vorherigen Überprüfung der Fledermausquartiere in den zu fällenden Bäumen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Bei positivem Befund sind die Quartiere durch fachkundiges Personal zu entnehmen und zu versorgen. Gegebenenfalls sind Baumquartiere segmentweise abzutragen.

Anlage 2



Übersichtsplan M 1: 10.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 12.W.174
"Wohnen am Hürbaasweg"

im Stadtteil Brinckmansdorf zwischen der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, nördlich der ehemaligen Kaufhalle im Norden, der Ostseite der Straße "Hürbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen

Begründung

- Entwurf -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 14.03.2016

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	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	7
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	8
3	PLANUNGSINHALTE	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4	Verkehrerschließung	10
3.4.1	Verkehrsanbindung	10
3.4.2	Fließender Verkehr	10
3.4.3	Ruhender Verkehr	10
3.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
3.4.5	Fuß- und Radwegenetz	10
3.5	Technische Infrastruktur	11
3.5.1	Wasserversorgung	11
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	11
3.5.3	Abwasserableitung	11
3.5.4	Elektroenergieversorgung	11
3.5.5	Straßenbeleuchtung	11
3.5.6	Fernwärmeversorgung	11
3.5.7	Anlagen der Telekommunikation	11
3.5.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	11
3.6	Grünordnung	12
3.6.1	Grünflächen	12
3.6.2	Artenschutz	12
3.7	Immissionsschutz	14
3.8	Übernahme von Rechtsvorschriften	16
3.8.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	16
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	17
6	FLÄCHENBILANZ	17
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	17
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	17
7.2	Verträge	17
7.3	Kosten und Finanzierung	18
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	18

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Das Plangebiet liegt im Rostocker Stadtteil Brinckmansdorf. Es ist über den Hürbaasweg erschlossen und an die Tessiner Straße angebunden.

Im südlichen Bereich (Flurstück 26/21 Flur 1, Gemarkung Kassebohm) befindet sich eine ehemalige Kaufhalle, die als Lager genutzt wird.

Die ehemalige Nutzung wurde vor langer Zeit aufgegeben.

Eine Nachnutzung im ursprünglichen Sinne ist unwahrscheinlich, da in der Zwischenzeit in der Nähe, moderne Einkaufseinrichtungen errichtet wurden und die Versorgung der Bewohner des Stadtteils gewährleisten.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll die städtebauliche Neuordnung des Gebiets gesteuert und der entstandene städtebauliche Missstand beseitigt werden. Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen für den Wohnungsbau in diesem Bereich des Stadtteils Brinckmansdorf im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Entsprechend der ungebrochenen Nachfrage sollen moderne Wohnungen errichtet werden. In Orientierung an der durch die angrenzenden Gebäude geprägten Bebauung werden Wohnhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen entstehen. Dabei können ca. 4 Wohneinheiten realisiert werden.

Im Bestand vorhandene, zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke, werden von der Planung nicht erfasst.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur nördlich angrenzenden stark befahrenen Tessiner Straße (B 110) wurden Untersuchungen zum Immissionsschutz erforderlich. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch entsprechende Gutachten ermittelt.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen (Flurstück 26/21) ist eindeutig als Wald anzusprechen.

Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, ist eine Waldumwandlung erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung bei der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Billenhagen) für alle umzuwandelnden Flächen beantragt.

Die Waldumwandlung selbst erfolgt erst mit der Umsetzung der Planung.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt die betroffenen Grundstücke im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche (W.12.7) und im südlichen Bereich als Fläche für Wald (WLD.12.1) dar. Damit wäre der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes derzeit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB).

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hüerbaasweg" befindet sich im zentralen Bereich des Stadtteils Brinckmansdorf. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch die Tessiner Straße und den Ersatzwaldweg südlich der Bestandsgebäude Hüerbaasweg 9 und Tessiner Str. 101,
- im Osten: durch die Ostseite der Straße "Hüerbaasweg",
- im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle,
- im Westen: durch den Wald "Cramons Tannen".

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 26/21 und Teile der Flurstücke 26/32, 35/5 und 35/6 der Flur 1, Gemarkung Kassebohm.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure aus Rostock mit Stand vom Juni 2013.

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

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

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

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

- Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten. Dieser Wert wird allein durch die Größe des Bebauungsplangebiets von 6.086 m² weit unterschritten.
- Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hansestadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen zweier Ortsbeiratssitzungen am 02.12.2014 und am 06.01.2015. Dabei bestand auch Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.
- 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.
- 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 sind keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), sollen die naturschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen sind zu beachten.

Das förmliche Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2015 eingeleitet.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 04.03.2015 erfolgt.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung erfolgte insbesondere aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation eine Reduzierung des Geltungsbereichs.

Die besonders verlärmten Bereiche wurden aus der Planung entlassen, da insbesondere auch die Außenwohnbereiche einer Einfamilienhausbebauung zu schützen sind.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1510)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).

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.

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.

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

Spezielle Regelungen für die von der Planung erfassten Flächen werden durch die Raumordnung jedoch nicht getroffen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise Wohnbaufläche (W.12.7) und teilweise als Fläche für Wald (WLD.12.1) dar. Damit wäre der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes derzeit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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 heranzuzie-

hen.“ (aus dem Beschluss über die Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 vom 14.05.2014).

Der Landschaftsplan stellt das Bebauungsplangebiet als Wohngebiet und Wald dar.

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Stadtteil Brinckmansdorf liegt im Südosten der Hansestadt Rostock.

Er ist ein überaus beliebter Wohnstandort und hat mit dem Wohngebieten Kassebohm und Brinckmanshöhe (Riekdahl) erheblichen Zuwachs erhalten.

Die Stadtentwicklung nach Osten fand überwiegend von 1918 bis 1945 statt.

Mit dem Wossidlopark Brinckmansdorf (kleiner Wohngebietspark mit Freizeitangeboten vorrangig für Jugendliche, Skateboardbahn, Basketball, Fußball) und dem Stadtpark Brinckmansdorf (Park mit Waldcharakter, öffentliches Grün mit Waldflächen [Cramonstannen, Waldfläche mit ihrem Schutzstatus nach § 2 LWaldG M-V]) und der landschaftlich hochwertigen Lage verfügt der Stadtteil über eine hohe Anziehungskraft.

Die Bebauung ist vor allen Dingen geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser mit überwiegend zwei bis drei Geschossen.

Auch wenn mit dem SO.12.1 in Brinckmansdorf ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel besteht, wird der Stadtteil nicht über ein eigenes Stadtteilzentrum versorgt. Der Stadtteil Brinckmansdorf wird wegen seiner noch relativ geringen Einwohnerzahl von der Stadtmitte mitversorgt.

Die ehemalige Kaufhalle war einer der wenigen Versorgungsstandorte und ist inzwischen durch modernere Einrichtungen zur Grundversorgung abgelöst worden.

Seit der Schließung wird die ehemalige Kaufhalle als Lager genutzt und bietet heute einen stark verfallenen Anblick. Der bauliche Zustand ist desolat.

Über den Haltepunkt Kassebohm und die Buslinien 22 und 23 verfügt der Stadtteil auch über einen angemessenen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Für die ehemalige Kaufhalle besteht seit mehreren Jahren eine Lagernutzung. Der Gebäudebestand ist stark beschädigt und zum Abriss vorgesehen.

Anstelle der ehemaligen Kaufhalle ist die Errichtung von Einfamilienhäusern auf dem Flurstück 26/21 der Flur 1, Gemarkung Kassebohm, vorgesehen.

Für den auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand wurde im Jahr 2013 ein Baumgutachten „Aufnahme und Überprüfung der Verkehrssicherheit des Baumbestandes auf dem Grundstück“ erarbeitet. Ziel war den Baumbestand auf dem Gelände aufzunehmen und die Verkehrssicherheit des Baumbestandes einzuschätzen und eventuelle Baumpflegemaßnahmen zu benennen.

Unabhängig von diesem Gutachten ist der Bereich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V festzustellen.

Von daher wird es im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans notwendig, bei der zuständigen Waldbehörde (Forstamt Billenhagen) eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich gemäß § 15a LWaldG M-V zu stellen. Der notwendige Waldabstand von 30 m ist dabei zu berücksichtigen. Für die Waldumwandlung selbst stehen seitens des Stadtforstamtes noch geeignete Flächen zur Verfügung.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

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

Insbesondere Ärzte, und andere Dienstleister bieten ihre Leistungen überwiegend auf einzelne Gebäude verteilt an.

Im Stadtteil existieren mehrere Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen, die die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleisten können.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über den Hürbaasweg an die Tessiner Straße (B 110) angebunden, die ihrerseits eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum und die Autobahn A 19 sicherstellt.

Die Buslinien 22 und 23 der RSAG bedienen auch mit einer Haltestelle "Hürbaasweg" den Stadtteil.

Stadttechnische Infrastruktur

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans um baulich bereits genutzte Grundstücke handelt, kann davon ausgegangen werden, dass alle Medien, die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlich werden, am Standort vorhanden sind.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger).

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich noch im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die anschließenden Flurstücke der Straßenverkehrsfläche und des Waldes ebenfalls. Die ehemalige Kaufhalle selbst befindet sich in Privateigentum.

Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung der Wohnnutzung gegeben. Für die Herstellung eines Fußweges (zur Bushaltestelle) sollte von der Hansestadt Rostock ein Teil des Flurstücks 26/21 einbehalten werden.

3 PLANUNGSGEHÄLTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Ausnahmsweise

- zulässig sind:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, 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 Stadtteils mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung des Grundstücks für den höherwertigen Wohnbedarf.

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.

Auf die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen ist besonders hinzuweisen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung zu erreichen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Dies erfolgt in Anlehnung an den in der Umgebung anzutreffenden Bestand. Damit wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung fast ausgeschöpft.

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

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird sowohl für die neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen (WA 1) auf 2 (II) orientiert.

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

Dadurch kann auch ein ausgebautes Dachgeschoss sehr schnell zu einem Vollgeschoss werden.

Abgeleitet aus der Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Bebauung wird für das neu zu bebauende WA 1 eine Traufhöhe von 30,5 m über HN festgesetzt. Das entspricht eine Höhe über Gelände von etwa 4,5 m.

Als Firsthöhe werden 36,5 m über HN festgesetzt. Das entspricht einer Höhe über Gelände von etwa 10,5 m.

Damit wird ein Einfügen in den vorhandenen Bestand gesichert.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die geplanten Wohngebäude sollen als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der einzelnen Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

In gleicher Weise wurde der umliegende Bestand errichtet.

Für das neu zu bebauende WA 1 wird mittels einer an der Straßenführung orientierten Baugrenze ein Baufenster von etwa 14 m Tiefe geschaffen.

Dabei wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt, dass die westliche Baugrenze durch Terrassen und Freisitze um bis zu 3 m überschritten werden darf.

Dabei wird auch der Abstand von 30 m zum Wald gesichert. Eine Waldumwandlung ist nur bis zu einem Abstand von 30 von der Bebauung vorzunehmen.

3.4 Verkehrserschließung

3.4.1 Verkehrsanbindung

Für das Plangebiet besteht eine gesicherte Verkehrsanbindung durch den Hürbaasweg und weiter durch die Tessiner Straße.

3.4.2 Fließender Verkehr

Ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung herzustellen, wurde für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs innerhalb des vorliegenden Geltungsbeereichs ein Straßenquerschnitt entwickelt, der auch zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann.

In diesem Sinne wurde die entsprechende Straßenverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt.

Damit werden ein einseitiger Gehweg von 2,5 m Breite, eine Fahrbahn von 5 m Breite und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen von 2 m Breite, sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht.

3.4.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist der interne Bedarf an privaten Pkw-Stellplätzen vollständig auf den Grundstücken 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.

Gemäß Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sind für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung herzustellen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung wird gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 der Landesbauordnung bestimmt, dass auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten sind.

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen (Besucher) wird zukünftig parallel zur Fahrbahn innerhalb der Straßenverkehrsfläche angeordnet.

3.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen oder notwendig. Der bestehende Anschluss an den ÖPNV über die Haltestelle Hürbaasweg ist ausreichend.

3.4.5 Fuß- und Radwegenetz

Die fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebiets ist durch einen bestehenden straßenbegleitenden Gehweg auf der Ostseite des Hürbaaswegs gesichert.

Durch den festgesetzten öffentlichen Verkehrsraum wird zukünftig ein entsprechender Ausbau auf eine Breite von 2,5 m ermöglicht.

Ausgehend von der ehemaligen Kaufhalle verläuft derzeit noch ein Wald-, Geh- und Wirtschaftsweg durch Waldflächen (Waldweg) zur Bushaltestelle.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gesichert, dass diese Verbindung in neuer Lage erhalten bleibt.

Dies erfolgt durch die Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wald-, Geh- und Wirtschaftsweg.

3.5 Technische Infrastruktur

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

3.5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt im Anschluss an das in der angrenzenden Straße vorhandene Leitungsnetz.

3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten.

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

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.

3.5.5 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen und eingeschränkt der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wald-, Geh- und Wirtschaftsweg - sicherzustellen. Der vorgesehene Querschnitt der Verkehrsflächen weist einen ausreichenden Bauraum dafür auf.

3.5.6 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 17. Oktober 2007, bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.

3.5.7 Anlagen der Telekommunikation

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

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 Grünflächen

Für den vorliegenden Bebauungsplan findet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung. Daher kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zum Tragen.

Aufgrund der Lage am Wald "Cramons Tannen" und dem umfangreichen Grünbestand in der Umgebung wird keine Veranlassung gesehen, bestimmte Anpflanz- oder Erhaltungsvorschriften zu treffen.

Es ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) und die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) neben weiteren gesetzlichen Vorschriften ausreichende Wirkungen entfalten.

Für eine gesonderte Festsetzung von Grünflächen wird keinerlei Veranlassung gesehen.

3.6.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann aus Rostock erstellt wurde, zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zur einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt. Stand des AFB ist der 07.01.2016.

Dort wird zusammenfassend festgestellt:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hürbaasweg“ war im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 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 durchgeführt.

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

Nachfolgend werden die Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ersatz von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG führen können.

1	
Art der Maßnahme	<p>Eingriffe in Gehölzbestände sind in Hinblick auf die Brutvögel nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Sind Bäume mit Baum- quartieren von Fledermäusen durch die Fällungen betroffen sind diese wie bereits erläutert zu behandeln.</p> <p>Alternativ ist es möglich, dass die Arbeiten innerhalb dieses Zeitraums begonnen werden und entweder ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder dazu führen, dass die beanspruchten Bruthabitate für die Vogelarten nicht mehr nutzbar sind.</p> <p>Sollte ein Eingriff außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sein, kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Überprüfung der Brutplatz- und Fledermausquartiersituation unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten und im Falle eines Negativnachweises eine Anpassung der Bauzeitenregelung durch geeignetes Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.</p>
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Brutvögeln.
Zielarten	Amsel, Blaumeise, Girlitz, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Star, Zaunkönig, Zilpzalp

2	
Art der Maßnahme	<p>Abbrucharbeiten an den Gebäuden sind nur innerhalb des Zeitraums von Mitte bis Ende April oder von Anfang September bis Mitte Oktober zulässig.</p> <p>Alternativ ist es möglich, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle möglicher Quartierstrukturen und die Bergung sowie Versorgung aufgefundener Tiere vor Beginn bzw. im Verlauf des Eingriffs vorgenommen wird. Zudem müssen vor dem Abbruch alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren potenziellen Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dachplatten etc.) durch fachkundiges Personal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden, um eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik möglichst zu vermeiden.</p>
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Fledermäusen.
Zielarten	Zwergfledermaus

3	
Art der Maßnahme	Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers an/in Gebäuden durch die fachgerechte Montage eines Fledermaus-Universal-Sommerquartiers 1FTH (Fa. Schwegler o. ä)
Begründung	Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.
Zielarten	Zwergfledermaus

4	
Art der Maßnahme	Das Fällen von Baumquartier-Bäumen ist nur innerhalb des Zeitraums von 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig, wobei eine ökologische Baubegleitung zur vorherigen Überprüfung der Fledermausquartiere in den zu fällenden Bäumen erforderlich ist. Bei positivem Befund sind die Quartiere durch fachkundiges Personal zu entnehmen und zu versorgen. Ggf. sind Baumquartiere segmentweise abzutragen.
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Fledermäusen.
Zielarten	Großer Abendsegler und u. U. weitere baumbewohnende Fledermausarten

5	
Art der Maßnahme	Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers im Quartierbaum SQ2, sollte dieser gefällt werden, durch die fachgerechte Montage von: drei selbstreinigenden Sommerkästen 2FFH (Fa. Schwegler o. ä.) sowie einem Winterkasten 1 FW (Fa. Schwegler o. ä.).
Begründung	Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.
Zielarten	Großer Abendsegler und u. U. weitere baumbewohnende Fledermausarten

6	
Art der Maßnahme	Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiere in den potenziell besetzten (potQB1 bis potQB3) oder weiteren Baumquartieren durch die fachgerechte Montage von: je einem selbstreinigenden Sommerkasten 2FFH (Fa. Schwegler o. ä.) pro Baum.
Begründung	Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.
Zielarten	u. U. weitere baumbewohnende Fledermausarten

Für alle weiterhin zu prüfenden Arten bzw. Artengruppen wurde anhand einer faunistischen Lebensraum-Potenzialabschätzung der Verbotstatbestand gutachterlich untersucht. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG entfällt entsprechend.

Anhand der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen, die noch um die Arten zu verwendender Außenbeleuchtungsanlagen hinsichtlich des Insektenschutzes ergänzt wurden.

3.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose durch KOHLEN & WENDLANDT Applikationszentrum Akustik, Ingenieurbüro für Lärmbe-kämpfung und Schallschutz, Rostock durchgeführt (Stand: 11.05.2015). Ziel ist die prognos-tische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets.

Die auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkende maßgebende Emissionsquelle ist der Straßenverkehr auf der Bundesstraße 110 (Tessiner Straße).
Gewerbliche Nutzungen wirken auf das Gebiet nicht ein.

Für die **Prognose** 2025 wurden Verkehrslärmimmissionen bestimmt, die sich gegenüber dem Bestand um bis zu 0,4 dB(A) erhöhen.

Auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose von KOHLEN & WENDLANDT ist für den nun vorliegenden Geltungsbereich eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte tags [55 dB(A)] um 4 dB(A) und nachts [45 dB(A)] um 7 dB(A) festzustellen.

Die in der Schallimmissionsprognose diskutierte Lärmschutzwand würde die Überschreitungen reduzieren. Allerdings rechtfertigen die erreichbaren Reduzierungen nicht die Errichtung einer Lärmschutzwand, zumal in den Lärmpegelbereichen moderate passive Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Auch unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit von Kosten, der geringen Größe des Baugebiets, der Umsetzbarkeit und des städtebaulichen Erscheinungsbildes einer Lärmschutzwand, ist deren Errichtung nicht zu rechtfertigen.

Bei der Beachtung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevanten Lärmpegelbereiche ohne Lärmschutzwand ist festzustellen, dass die neu einer Wohnbebauung zuzuführenden Flächen innerhalb des Lärmpegelbereichs II und teilweise innerhalb des Lärmpegelbereichs III liegen.

Daher wurden folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

4. Flächen für besondere Anlagen und 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 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 4.1 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind vorzugsweise an den von den Schallquellen (Tessiner Straße, Hüerbaasweg) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die zum Schlafen bestimmten Räume, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise (z.B. Lüftungsmöglichkeiten zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite) sichergestellt werden kann, im Lärmpegelbereich III mit schallgedämmten regelbaren Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
- 4.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszulegen, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen je nach ihrer Nutzung den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechen.

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

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

- 4.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
- 4.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. andere bauliche Maßnahmen oder den Fortfall maßgeblicher Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 4.1 bis 4.2 abgewichen werden.
- 4.5 Durch Ausnutzung der Eigenabschirmung von Gebäuden oder andere abschirmende Maßnahmen sind ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) mit Lärmbelastungen unterhalb 55 dB(A) am Tage bereitzustellen.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der relevanten Lärmpegelbereiche (II und III), die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Lärmpegelbereiche (IV und V)

wurden zur Information schwachfarbig gekennzeichnet. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die in Mecklenburg-Vorpommern verbindlich ist, entnehmen (Liste der Technischen Baubestimmungen, Bekanntmachung des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus vom 30. September 2015 - V 540 - 516-00000-2015/031 - VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130 – 15).

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

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für diesen Bereich einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie sollen gewährleisten, dass die städtebauliche Qualität des Wohngebietes erhalten bleibt, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

- | | | |
|-----------|---------------------------------|--|
| 5. | Örtliche Bauvorschriften | § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V |
|-----------|---------------------------------|--|
-
- | | |
|-----|--|
| 5.1 | Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V) |
| 5.2 | Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V) |
| 5.3 | Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V) |
| 5.4 | Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V) |
| 5.5 | Abweichend von der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger, sind auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V) |
| 5.6 | Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5.1 zur Farbgebung der Dachmaterialien, Nr. 5.2 zur Gestaltung der ständigen Standorte für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter, Nr. 5.3 zum Verbot der Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen, Nr. 5.4 zur zulässigen Höhe von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen und 5.5 zur Anzahl der notwendigen Stellplätze für Altenwohnungen dieser Satzung zuwiderhandelt. Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V) |
-

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

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 Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	4.097	67,32
Straßenverkehrsfläche	1.509	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wald-, Geh- und Wirtschaftsweg	270	
Verkehrsflächen gesamt	1.779	29,23
Fläche für Wald	210	3,45
Gesamtfläche des Plangebiets	6.086	100,00

Zur Waldumwandlung sind 3.322 m² einschließlich des Wald-, Geh- und Wirtschaftswegs mit 270 m² im Geltungsbereich vorgesehen.

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planungsziele der Hansestadt Rostock befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Erwerbsinteressierten.

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

7.2 Verträge

Das Bebauungsplangebiet ist über den Huerbaasweg ausreichend erschlossen. Ein Erschließungsvertrag ist daher entbehrlich.

7.3 Kosten und Finanzierung

Grundsätzlich sind die im Plangebiet befindlichen Bauflächen durch die vorhandene Straße erschlossen.

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.

Für die städtebaulichen Planungsleistungen und das Artenschutzgutachten entstehen der Hansestadt Rostock Kosten in Höhe von 16.531,85 € und für das Lärmgutachten 3.603,56 €. Die Kosten von 2.142,00 € für ein Baumgutachten und 6.545,00 € für Vermessungsleistungen übernahm der Vorhabenträger.

Weitere Kosten für die Ersatzaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung, den Abriss der ehemaligen Kaufhalle und Kosten für einen Wald-, Geh- und Wirtschaftsweg, können erst im weiteren Verfahren dargestellt werden.

Die Einnahmen für den Verkauf von Teilen des Flurstücks 26/21 sind in der Höhe noch nicht zu beziffern.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Fundmunition

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.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Altlastenverdacht

Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.

Bodendenkmalpflege

Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalschutzbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)

Verkehrssicherungsmaßnahmen des Stadtforstamtes

Gegenstand des Hinweises ist u.a die Übernahme der Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen einschließlich der Baumschau, die nach Einschätzung des Stadtforstamtes notwendig sind oder werden können, weil der Grundstücksbesitzer den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand für bauliche Anlagen (30 m) unterschreitet bzw. unterschritten wird, für den das Stadtforstamt verkehrssichtungspflichtig ist.

Alle Kosten für die Verkehrssicherung, die auf dem Flurstück 26/32, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, anfallen und zu Gunsten der Verkehrssicherheit auf dem Flurstück 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, durchgeführt werden müssen, tragen die Eigentümer des Flurstücks 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1. Die Kostentragungspflicht besteht nicht, wenn die durchgeführte/n Maßnahme/n aus fachlicher Sicht nicht für notwendig gehalten werden durften. Bei Zahlungsverzug ist das Stadtforstamt berechtigt, Zinsen in Höhe von jährlich 7 von Hundert über dem jeweiligen Basissatz gemäß § 247 BGB zu berechnen.

Die Verkehrssicherungsmaßnahmen werden entweder nach Festlegung des Stadtforstamtes und vorheriger Information an den/die Grundstücksbesitzer oder auf begründeten Wunsch eines Grundstücksbesitzers durchgeführt.

Die Durchführung wird in der Regel durch das Stadtforstamt veranlasst. Ausnahmen müssen schriftlich vereinbart werden.

Folgende Satzungen der Hansestadt Rostock sind zu beachten:

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger).

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger.

Die abweichende Bestimmung unter Punkt 5.5 des Teil B Text zur Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Altenwohnungen ist zu beachten.

Grünflächengestaltungssatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücke (Grünflächengestaltungssatzung) bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger.

- * Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14, 18069 Rostock, einzusehen.

Verfasser
Bauleitplanung:



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

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

Beschlussvorlage	Datum:	17.03.2016
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:	S 4, Holger Matthäus
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Finanzverwaltungsamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Ost Tief- und Hafenbauamt Zentrale Steuerung		
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16.GE.193 Gewerbegebiet "Verlängerung Brückenweg"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.04.2016	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Vorberatung
26.04.2016	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
27.04.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
28.04.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
11.05.2016	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für das Gebiet zwischen Bundesautobahn A19 und den Gleisanlagen zum Seehafen, in Verlängerung des Brückenweges begrenzt durch:

im Norden: BAB A19

im Osten: Brücke B105 (Kreuzungsbauwerk zu A19)

im Süden: Gleisanlagen DB (Richtung Seehafen)

im Westen: Wenderadius Brückenweg, bebaute Fläche am Brückenweg
soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

--

Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt zur Zeit im Außenbereich und gewerbliche Ansiedlungen sind daher nicht genehmigt. Das Gelände bedarf einer städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer geordneten gewerblichen Ansiedlung als Abschluss des vorhandenen Gewerbegebietes und der sinnvollen Abrundung des Standortes in unmittelbarer Nähe des Wohngebietes Dierkow.

Die Fläche liegt derzeit brach und ist überwiegend im städtischen Eigentum. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um auf dieser städtischen Fläche gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen. Ein gewerblicher Ansiedlungsbedarf ist vorhanden.

Das Gebiet wird durch die Verlängerung des Brückenweges verkehrstechnisch erschlossen werden. Damit ist die direkte Anbindung an die Autobahn und die unmittelbare Nähe zum Seehafen gewährleistet. Der Brückenweg kann eine Mehrbelastung an KFZ aufnehmen. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen stellt somit eine Ergänzung zum bereits vorhandenen Gewerbegebiet dar und soll dieses weiter aufwerten.

Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans. Dieser weist hier Gewerbefläche aus.

Die Größe des Gebietes beträgt ca. 23 ha.

Planungskosten entstehen der Stadt nicht (keine externe Vergabe der Planung).

Erforderliche Lärm- und naturschutzrechtliche Gutachten, Vermessung, Grünordnungsplan und Waldumwandlung sind zu finanzieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt:

Produkt:

Investitionsmaßnahme Nr.:

Bezeichnung:

Bezeichnung:

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2016	56255020/76255020 - Planungsleistungen zur Ausweisung von Gewerbeflächen		45.000 €		45.000 €
2017	56255020/76255020 - Planungsleistungen zur Ausweisung von Gewerbeflächen		35.000 €		35.000 €

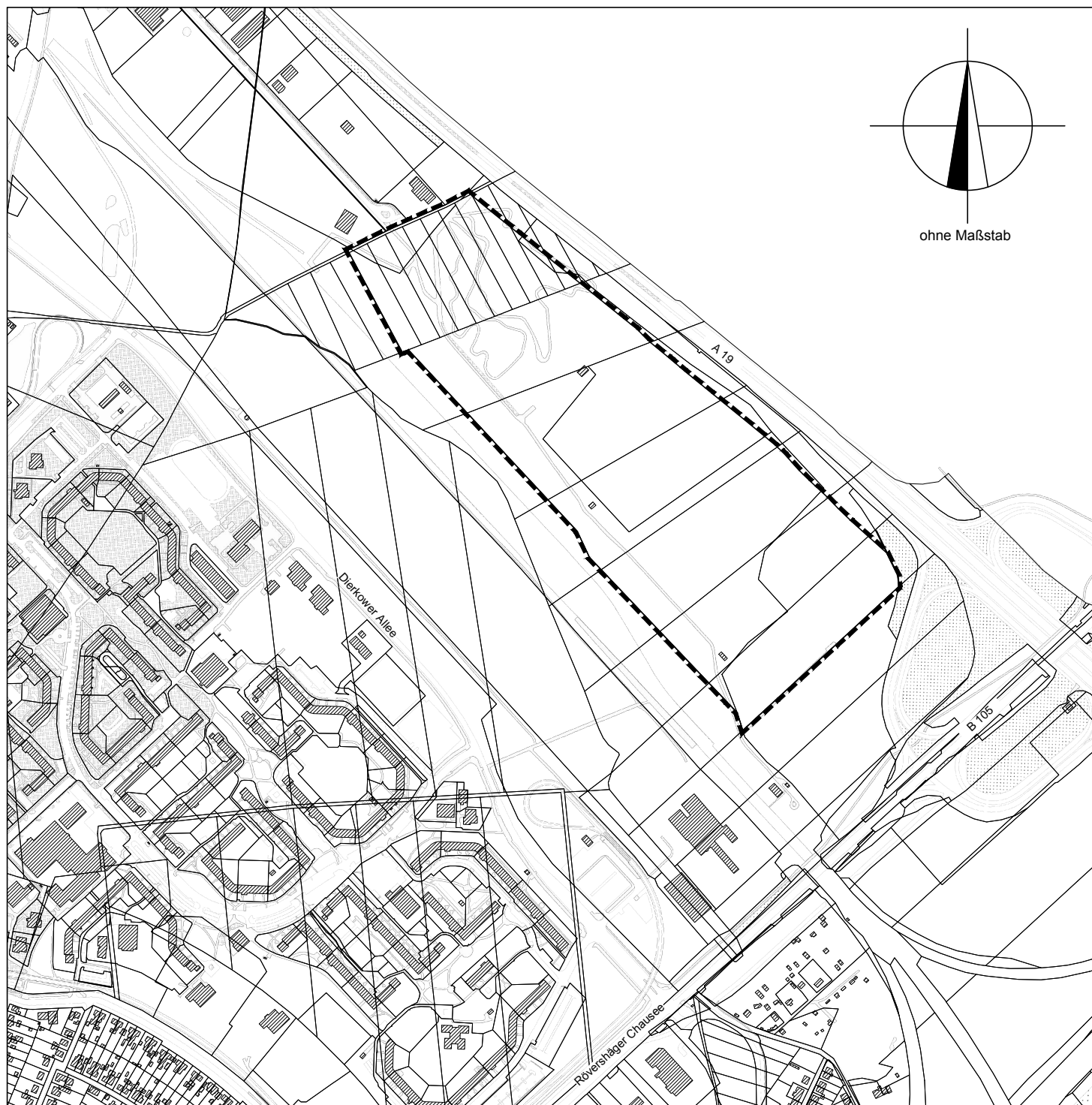
Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept 2015 – 2020.

Roland Methling

Anlage/n:

Lageplan



Anlage zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16.GE.193
"Verlängerung Brückenweg"

Informationsvorlage	Datum:	17.03.2016
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in:	
Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren für die Ansiedlung eines Decathlon Sportfachmarktes in Schutow		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.04.2016	Ortsbeirat Evershagen (6)	Kenntnisnahme
26.04.2016	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
27.04.2016	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
28.04.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
11.05.2016	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Decathlon agiert seit 2009 in der Hansestadt Rostock und hat ein Grundstück für die Unternehmensansiedlung in Schutow erworben. Der von Decathlon favorisierte Standort in Schutow verstößt gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (Verstoß gegen Integrationsgebot gemäß LEP 4.3.2 (4)) und konnte deshalb bisher nicht entwickelt werden.

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft hat die Hansestadt Rostock am 03.08.2015 einen Antrag auf Durchführung des Zielabweichungsverfahrens als raumordnerisches Instrument beim Ministerium für Energie Landesentwicklung und Infrastruktur Mecklenburg-Vorpommern gestellt. Die Form und der Umfang des Antrages wurden zuvor mit dem Ministerium abgestimmt.

Das zuständige Ministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat dem Oberbürgermeister mit Schreiben vom 17.12.2015 den Untersuchungsumfang für das Zielabweichungsverfahren mitgeteilt und prüffähige Unterlagen angefordert.

Der Untersuchungsumfang betrifft unter anderem Aussagen, die derzeit im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes geprüft werden. Diese werden etwa im Sommer 2016 vorliegen und dann dem o. g. Ministerium übergeben. Darüber hinaus ist der Vorhabenträger Decathlon im Januar 2016 aufgefordert worden, die von ihm benötigten Unterlagen zusammenzustellen und dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft zur Weiterleitung an das Ministerium zu übergeben.

Über einen neuen Stand des Zielabweichungsverfahrens wird die Bürgerschaft kurzfristig informiert.

Roland Methling

