

Beschlussvorlage	Datum:	28.08.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	S 4, Holger Matthäus
Beteiligte Ämter: Zentrale Steuerung Finanzverwaltungsamt Ortsamt Mitte Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz		
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 Mischgebiet "Weißes Kreuz"		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.09.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
02.10.2018	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
04.10.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	
	Vorberatung	
09.10.2018	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
17.10.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12.MI.84 Mischgebiet „Weißes Kreuz“, begrenzt

im Westen und

Nordwesten

im Norden

im Osten

im Süden

durch die Unterwarnow und die Herrenwiesen,
 durch die Kleingartenanlage „Verbindungsweg, Abteilung II“,
 durch den Verbindungsweg,
 durch die Tessiner Straße und den Mühlendamm,

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

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

§ 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2017/BV/2837 Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 Mischgebiet "Weißes Kreuz" Status: öffentlich

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat am 13.09.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 12.MI.84 Mischgebiet „Weißes Kreuz“ beschlossen.

Mit dem B-Plan sollen folgende wesentliche Planungsziele verfolgt werden:

- Anpassung an die mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Mittleres Mecklenburg (StALU MM) abgestimmten Änderungen zur Lage und Ausführung der Hochwasserschutzanlagen
- Änderungen von einzelnen Verkehrsflächen
- Erhöhung des Anteils an Wohnbauflächen durch die Umwandlung von Teilen der bisher als Mischgebiete festgesetzten Flächen in allgemeine Wohngebiete; Verzicht auf die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes am Verbindungsweg.

In Abstimmung mit dem StALU MM wurde festgelegt, den Hochwasserschutz und die Gebietserschließung gegenüber dem ursprünglichen Plan konstruktiv so weit voneinander zu lösen, dass die Hochwasserschutzanlagen auch selbständig errichtet werden können. Allerdings sollen die Anlagen für den Hochwasserschutz weiterhin in unmittelbar räumlichem Bezug zu den Verkehrsflächen geführt werden, um so Synergien (wie den Schutzstreifen auf der Verkehrsfläche) zu nutzen. Die Hochwasserschutzanlagen, einschließlich der Schutzstreifen, befinden sich jetzt fast ausschließlich auf öffentlichen Grundstücken. Teilweise wurden die betreffenden Flächen zwischenzeitlich von privaten Grundstücksbesitzern erworben. Für die Erschließungsstraßen, die im hochwassergefährdeten Bereich liegen, wurden zusätzlich Höhenlagen festgesetzt, die den Höhen der Hochwasserschutzanlage entsprechen, um eine uneingeschränkte Erreichbarkeit der Bauflächen im Hochwasserfall zu sichern. Im Kreuzungsbereich der Gebietsanbindung an den Knoten Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße wurde bereits ein Teilabschnitt der Anlage hergestellt.

Mit dem zu ändernden Trassenverlauf der Hochwasserschutzanlage auf ausschließlich öffentliche Flächen kommt es im westlichen Bereich zwangsläufig zu notwendigen Anpassungen bei der Lage der Erschließungsstraßen. Zwei bisher in Ost-West-Richtung verlaufende Straßen sollen durch eine Straße in mittiger Lage „zusammengefasst“ werden. Dieses System führt zu einer Reduzierung der Verkehrsflächen, ist aber weiterhin geeignet, eine ausreichende Erschließung der Bauflächen zu gewährleisten. Eine weitergehende Reduzierung der Verkehrsflächen wird aus verkehrsplanerischer Sicht nicht gesehen.

An dem Planungsziel, die bestehende Zufahrt von der Tessiner Straße auf Grund des Unfallschwerpunkts zu schließen und die betreffenden Grundstücke durch eine rückwärtige Anbindung vom Verbindungsweg aus zu erschließen, wird festgehalten.

Da die Hansestadt dringend Wohnbauflächen benötigt, um die derzeitige und zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen, wird der entsprechende Nutzungsanteil im Plangebiet erhöht werden. Hierzu werden Mischgebietsflächen in allgemeine Wohngebiete geändert und eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche wird in eine Mischgebietsfläche geändert. Die Änderung der Art der Nutzung von Bauflächen führt bezüglich allgemeiner Wohngebietsflächen zu einer Vergrößerung gegenüber den Festsetzungen im ursprünglichen B-Plan von ca. 2,56 ha.

Der Standort „Weißes Kreuz“ ist auf Grund seiner sehr gut integrierten Lage im Stadtgebiet für eine Wohnnutzung in besonderer Weise geeignet. Das Planungsziel, hier Voraussetzungen für einen mehrgeschossigen Wohnungsbau zu schaffen bleibt bestehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51102

Bezeichnung: Stadtentwicklung und städtebauliche Planung

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2018	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planungen		59.705 €		
	76255010 / Auszah-lungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanunge n				59.705 €
2019	56255010 / Aufwen-dungen für die Erstellung von Bebauungsplänen – städtebauliche Planung, Landschafts-planungen		5.000 €		
	76255010 / Auszah-lungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanunge n				5.000 €

In den aufgeführten Beträgen sind die Kosten für externe Leistungen zur Erstellung der B-Plan-Unterlagen, einschließlich der zugehörigen Gutachten enthalten.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Grundstücke im Wesentlichen im Eigentum der Hansestadt Rostock. Darüber hinaus besitzt die Hansestadt Rostock im zentralen Bereich eine Fläche, auf der sich ursprünglich Kleingärten befanden sowie alle bestehenden und teilweise geplanten Erschließungs- und Grünflächen. Es ist beabsichtigt, dass die Erschließung im nordwestlichen Bereich durch den KOE erfolgt und die dann erschlossenen Grundstücke für eine Wohnbebauung vermarktet werden.

Im östlichen Bereich ist absehbar der Erwerb geplanter Erschließungsflächen erforderlich. Eine Aussage darüber, durch wen hier die notwendigen Erschließungsanlagen hergestellt werden, ist momentan noch nicht getroffen.
Alle sonstigen Flächen befinden sich in Privatbesitz.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

Anlage/n:

1. Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)
2. Entwurf der Begründung zum B-Plan

Land Mecklenburg-Vorpommern

auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (L 39), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs

- Entwurf -

Arbeitsstand: 27.08.2018

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Angaben zum Ursprungsplan	3
1.2	Ziel und Zweck der 1. Änderung/Grundzüge	4
1.3	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans	5
1.4	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	6
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2	Angaben zum Bestand	9
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.2.2	Nutzung und Bebauung	14
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	14
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	15
3	PLANUNGSINHALTE	15
3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	20
3.4	Hochwasserschutz	21
3.5	Spielanlagen	22
3.6	Verkehrerschließung	22
3.7	Technische Infrastruktur	25
3.8	Artenschutz	27
3.9	Grünordnung	28
	Öffentliche Grünflächen	28
	Private Grünflächen	28
3.9.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	28
3.9.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
3.10	Immissionsschutz	30
3.11	Übernahme von Rechtsvorschriften	34
3.11.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	34
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	35
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	36
6	FLÄCHENBILANZ	36
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	37
7.1	Verträge	37
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	37

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Angaben zum Ursprungsplan

Das Verfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 11.07.2001 eingeleitet.

Nach Durchführung des entsprechenden Aufstellungsverfahrens wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, am 03.07.2002 von der Bürgerschaft aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28. März 2001, als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Die Erwirkung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am 08.02.2006 im "Städtischen Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet "Weißes Kreuz" ist mit Ablauf des 08.02.2006 in Kraft getreten.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung bestehen in der Überwindung des städtebaulichen Missstandes aufgrund eines ungeordneten Gewerbegebiets mit diversen Hallen, Schuppenbauten und unkontrollierten Aufschüttungen im Bereich der Warnow-Niederung, speziell des geschützten Landschaftsbestandteils "Herrenwiese", wo bislang auf einigen Flächen Beraubungen aufgelassener Nutzungen statt fanden, so dass größere ungenutzte Freiflächen entstanden.

Die teilweise Nutzung der Flächen nördlich der Tessiner Straße und des Mühlendamms war in keiner Weise angemessen für diesen Standort.

Siedlungsstrukturelle und wohnungspolitische Gründe, Bestrebungen zur Förderung der Wirtschaft, besonders ihrer mittelständischen Strukturen und die Behebung städtebaulicher und gestalterischer Missstände machten den Bebauungsplan erforderlich.

Daneben bestanden seit längerer Zeit für eine Reihe von Grundstücken Bestrebungen zu einer baulichen Nutzung durch die Eigentümer und Investoren.

Unter Berücksichtigung der Standortbedingungen, der Lage in der Gesamtstadt und der angrenzenden Gebiete mit ihrer naturräumlichen Bedeutung war es im Interesse der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock notwendig, mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung ordnend aktiv zu werden.

Der Rahmenplan gab die Grundlagen für die vorliegende verbindliche Bauleitplanung vor.

Damit wurde eine räumliche Ausformung des Stadtzuganges neben den bestehenden Wohn- und Geschäftsbauten aus den 50er Jahren südlich der Kreuzung Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße und der historischen Bebauung entlang der Nordseite der Tessiner Straße gebildet.

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurden auch die Belange des Hochwasserschutzes als wesentliches Element der Planung durch die entsprechenden Festsetzungen zur Höhenlage der geplanten Straßen berücksichtigt.

1.2 Ziel und Zweck der 1. Änderung/Grundzüge

Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird für den Zeitraum bis 2030 ein deutlicher Zuwachs der Einwohnerzahl und damit verbunden ein großer Bedarf an zusätzlichem Wohnraum prognostiziert. Vor diesem Hintergrund sind vorhandene Potenziale an Wohnbauflächen zu nutzen und neue Flächen zu entwickeln. Für das „Weiße Kreuz“ besteht mit dem rechtskräftigen B-Plan Baurecht, wobei die notwendige Erschließung durch eine unmittelbare Koppelung mit Fragen des Hochwasserschutzes bisher nicht in vollem Umfang umgesetzt werden konnte. Mit der B-Plan-Änderung sollen diese Abhängigkeiten aufgelöst und gleichzeitig mehr Wohnungsbau ermöglicht werden.

In den zurückliegenden Jahren erfolgte eine derzeit abschließende Weiterentwicklung der Planungen zur Sicherung des Hochwasserschutzes insbesondere vor Außenhochwasser im vorliegenden Bereich durch das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Von der im Ursprungsplan verfolgten Planungsidee, dass ein von Westen nach Osten durch das Plangebiet verlaufender Straßenzug als Hochwasserschutzdamm ausgebildet werden sollte, wird jetzt abgerückt, zu Gunsten einer eigenen Hochwasserschutzanlage als Wand, die allerdings weitgehend in räumlichem Bezug zu geplanten Verkehrsflächen verlaufen soll.

Mit dem veränderten Verlauf der Hochwasserschutzanlage ist auch eine Verschiebung von Erschließungsstraßen im westlichen Bereich verbunden.

Vor allem diese Gründe gaben den Anlass, die Ursprungsplanung zu überarbeiten.

In diesem Zusammenhang werden auch die aktuellen Erkenntnisse zum Immissionsschutz und zur Grundstückssituation berücksichtigt.

Es hat sich durch die Weiterentwicklung des Liegenschaftskatasters ein flächendeckender Aktualisierungsbedarf ergeben. Dies führt dazu, dass für die 1. Änderung des Bebauungsplans eine weitgehende Anpassung der katastergrundlagen notwendig wird, die den gesamten Geltungsbereich erfasst.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des vorliegenden Gebiets mit all ihren Teilaspekten war die Aufstellung dieses Bebauungsplans und nun seiner 1. Änderung notwendig.

Siedlungsstrukturelle und wohnungspolitische Gründe, Bestrebungen zur Förderung der Wirtschaft, besonders ihrer mittelständischen Strukturen und die Behebung städtebaulicher räumlicher und gestalterischer Missstände machen ihn erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Standortbedingungen, der Lage in der Gesamtstadt und der angrenzenden Gebiete mit ihrer naturräumlichen Bedeutung ist es im Interesse der geordneten städtebaulichen Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock notwendig, mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung ordnend aktiv zu werden. Nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes ist eine in sich schlüssige und ausgewogene Nutzungsmischung hoher städtebaulicher Qualität an diesem Standort zu sichern.

Auf der Grundlage des Ursprungsplans erfolgte bisher fast ausschließlich im zentralen Bereich eine Umsetzung mit der Errichtung mehrgeschossiger Wohnhäuser sowie der Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Kreuzung Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße verbunden mit dem Bau von Teilen Hochwasserschutzes.

Die heutige Nutzung der von Teilen der Flächen nördlich der Tessiner Straße und des Mühlendamms ist in keiner Weise angemessen für diesen Standort. Das Bild wird bestimmt durch städtebaulichen Wildwuchs in Form der Reste eines ungeordneten Gewerbegebiets. Dabei sind diversen Hallen, Schuppenbauten und unkontrollierten Aufschüttungen im Bereich der Warnow-Niederung, speziell des geschützten Landschaftsbestandteils „Herrenwiese“ bereits beseitigt worden.

Nördlich des Mühlendamms befindet sich ein gemischt genutztes Bauquartier, für das es aktuell Konzepte einzelner Eigentümer für bauliche Veränderungen gibt.

Auf den rückliegenden Flächen im nördlichen Bereich fanden in der Vergangenheit umfangreiche Beräumungen aufgelassener Nutzungen statt, so dass größere ungenutzte Freiflächen entstanden

Einzig geordnetes Element ist die bestehende villenartige Bebauung auf der Nordseite der Tessiner Straße im Ostteil des Bebauungsplangebiets und die auf der Grundlage des Ursprungsplans begonnene Bebauung im zentralen Bereich.

Eine räumliche Ausformung des Stadtzuganges wird bisher nur durch die Wohn- und Geschäftsbauten aus den 50er Jahren südlich der Kreuzung Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße und die erfolgte Neubebauung gebildet.

Um einen stadträumlichen Charakter zu vermitteln, fehlt eine Vervollständigung des Gegenübers auf der Nordseite. Die entlang des Mühlendamms stadteinwärts vorhandene Straßenrandbebauung kann als Ansatzpunkt für die Schaffung eines stadträumlich definierten Umfeldes dienen.

Mit der vorliegenden Änderung werden die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplans beibehalten und neu aufgegriffen,

Der Bebauungsplan Nr. 12.MI.84 soll weiterhin die effektive, ökologische, gestalterisch anspruchsvolle und geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets sicherstellen.

Die ca. 8 ha großen Baugebiete sollen durch das Erschließungssystem für den Individualverkehr und den Öffentlichen Personennahverkehr (OP NV) gleichermaßen günstig bedient werden können.

Eine sichere Durchquerung des Gebiets für den Rad- und Fußverkehr soll gewährleistet werden.

Der notwendige Schutz vor Hochwasser, ein sinnvolles Erschließungskonzept und die an diesem Standort gegebenen hohen Immissionsbelastungen sollen unter Wahrung der naturräumlichen Bedingungen mit dem Ziel eines höheren Wohnanteils planerisch geregelt werden.

1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet "Weißes Kreuz" entspricht, aufgrund der Anpassung an das aktuelle Liegenschaftskataster, dem Gebiet des ursprünglichen B-Plans. Er befindet sich nur etwa tausend Meter vom Stadtzentrum entfernt, der Altstadt südöstlich direkt gegenüber und ist von der Höhe des mittelalterlichen Kernes einsehbar (St. Petri). Gleichzeitig bildet das Gebiet von den Höhenzügen im Osten aus gesehen den Vordergrund für die markante Stadtsilhouette. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Warnowniederung an bzw. schiebt sich teilweise in diese hinein.

Zu einem traditionellen Naherholungsgebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, dem Stadtwald Brinckmansdorf mit dem ehemaligen "Schweizer Haus", besteht nur eine geringe Entfernung von etwa 500 Metern.

Hinter dem S-Bahnhof Kassebohm befindet sich das historisch gewachsene Gewerbegebiet Kassebohm, dass derzeit in den deutlich überwiegenden Bereichen in einen Wohnbaustandort geändert wird.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt

im Westen:	von der Unterwarnow und der Herrenwiese,
im Norden:	von der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II"
im Osten:	vom Verbindungsweg und
im Süden:	von der Tessiner Straße (L 39).

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 13 ha.

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sperlich und Fröhlich GbR, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Schonenfahrerstraße 7, 18057 Rostock im Maßstab: 1:500, Höhenbezug: DHHN92, Lagebezug: ETRS89 mit Stand vom Januar 2018 auf der Grundlage der ALK der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

1.4 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 Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch ausdrücklich für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anzuwenden.

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 neuen Flächen einer Bebauung zugeführt, also keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten.
- Es werden im Rahmen von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

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

- Die Bürgerschaft beschloss am 13.09.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.11.2017 im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - erfolgt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung soll im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung stattfinden. Dabei besteht auch Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.
- Die Bürgerschaft beschließt den Entwurf des Bebauungsplans nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen und bestimmt ihn zur öffentlichen Auslegung.

- 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 des Entwurfs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung auf die Dauer eines Monats durchgeführt.
Die Unterlagen können auch im Internet eingesehen werden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - und im Internet ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf ein.
- 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.
- 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 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Aufgrund der Aufstellung der 1. Änderung 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 natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden. Insbesondere die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.
- 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 südlich angrenzenden Tessiner Straße (L 39) und der am Verbindungsweg liegenden Tankstelle sowie den im Plangebiet befindlichen Gewerbebetrieben waren bezüglich der Ausdehnung der Wohnnutzung neue Untersuchungen zum Immissionsschutz erforderlich. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden Gegenstand des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans.
- Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die betroffenen Grundstücke überwiegend als Bestandteil des Mischgebiets MI.12.1, im Nordwesten als Wohnbaufläche W.12.3 und im Nordosten als Gewerbegebiet GE.12.1 dar.
Diese Darstellungen entsprechen weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans und auch seiner 1. Änderung.
Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt bzw. geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung geringfügig angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB), bzw. bei der Neuaufstellung entsprechend gefasst.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen sind zu beachten.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 132),
- Planzeichenverordnung (-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1063),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.Ml.84 für das Mischgebiet "Weißes Kreuz", auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (L 39), östlich der Unterwarnow und der Herrenwiese, südlich der Kleingartenanlage "Verbindungsweg, Abteilung II" und westlich des Verbindungswegs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Das aktuelle **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen.

Danach soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit **reduziert werden**.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Kommunen die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden.

In den Kommunen sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.

Die vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in den Kommunen fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung, vermeidet Verkehr, schont die Umwelt und lastet vorhandene technische Infrastruktureinrichtungen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Regel besser aus.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** vom August 2011 sieht das Bebauungsplangebiet innerhalb des Oberzentrums Rostock als Bestandteil eines Tourismusschwerpunktraumes vor. Gemäß Punkt 3.1.3 G(2) des RREP MMR sollen in Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden (dazu zählt auch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock) schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt 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.

Zur Siedlungsentwicklung wird auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen und deren Weiterentwicklung orientiert.

Die Nutzung vorhandener Infrastrukturen und die Förderung der Innen- vor der Außenentwicklung sowie die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte sind Kernaussagen des Programms.

Diesen Zielen der Raumordnung werden der vorliegende Bebauungsplan und auch seine 1. Änderung grundsätzlich gerecht.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans weitgehend übereinstimmend Wohnbauflächen (W.12.3), Mischgebietsflächen (MI.12.1) und Gewerbegebiete (GE.12.1) dar.

Damit sind der Bebauungsplan und auch seine 1. Änderung grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geringfügige Konkretisierungen im Rahmen der Festsetzungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden entweder im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst, bzw. bei seiner Neuauflistung entsprechend dargestellt.

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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossene Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2013 stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt 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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Sie sind insbesondere für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit heranzuziehen.“ (aus dem Beschluss über die Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2013 vom 14.05.2014).

Die Zielkonzeption der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet übereinstimmend mit dem Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, Mischgebiete und Gewerbegebiete vor.

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Areal von ca. 13ha, welches im Westen durch die Unterwarnow und die Herrenwiese, im Norden durch die Kleingartenanlage

"Verbindungsweg, Abteilung II", im Osten durch den Verbindungsweg und im Süden durch die Tessiner Straße (L 39) und den Mühlendamm begrenzt wird.

Die vom Bebauungsplan erfassten Flächen sind durch Anschlüsse an die Tessiner Straße (L 39), über die ampelgeregelter Kreuzung mit der Tessiner Straße sowie eine bestehende Anbindung im Bereich Tessiner Straße 12-13, an den Mühlendamm am westlichen Rand des Plangebietes und im Osten durch den Verbindungsweg im Bereich der Tankstelle erschlossen.

Das Bebauungsplangebiet bindet leistungsfähig im zentralen Bereich an die dafür ausgebaut ampelgeregelter Kreuzung Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße sowie im Bereich der Tankstelle am Verbindungsweg an.

Ergänzt wird diese Erschließung durch einen weiteren Anschluss westlich von der Hauptzufahrt in Richtung Mühlendamm.

Damit besteht eine bedarfsgerechte Anbindung an das städtische Straßenverkehrssystem.

Eine bauliche Nutzung des Gebiets begann vermutlich im 18. Jahrhundert mit dem Kristallisationspunkt "Weißes Kreuz", einer Ausflugsgaststätte am Ende des Mühlendamms auf der Niederungsseite nördlich der Straßengabelung Tessin/Laage und setzte sich durch die Anlage von Gewerbebetrieben und Betriebshöfen sowie im nördlichen Bereich die unkontrollierte Deponierung von Bodenaushub und Schuttablagerungen nach dem 2. Weltkrieg und eine dann gewerbliche Nutzung dieser aufgeschütteten Flächen fort.

Danach begann die Umsetzung der Planung zum Ursprungsplan.

Das Bebauungsplangebiet umfasst auch die in den Niederungsbereich vorgeschobenen, bislang gewerblich genutzten Aufschüttungen, deren Nutzungen inzwischen weitgehend aufgegeben und deren Flächen weitgehend bräunert wurden, die Villenbebauung an der Tessiner Straße und das dahinterliegende Gärtnerareal sowie eine relativ neue Tankstelle am Verbindungsweg.

Im tangierenden Bereich werden die Verkehrsflächen des Verbindungswegs und der Tessiner Straße (L 39) in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zu verdeutlichen und zu sichern. Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 12.S0.46.1 Sondergebiet "Verbindungsweg" an das vorliegende Bebauungsplangebiet an.

Hier war auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans ein Baumarkt entstanden, der eine Umnutzung erfuhr.

Das Gelände geht mit seinem Saum unkontrollierter Auffüllungen am West- und Nordrand unmittelbar in Röhricht bestände und Bruchwälder der aus einem Flusstalmoor der Warnow entstandenen Herrenwiese über.

Die zusammenhängend erhaltene Herrenwiese mit ihrem fast 1 km langen, ungestörten Uferbereich zur Warnow ist von zentraler Bedeutung.

Dieser unmittelbar angrenzende Bereich wurde wegen seines hohen Wertes für den Arten- und Biotopschutz, als Lebensraum gewässerbezogener Tier- und Pflanzenarten sowie als Rastplatz für Zugvögel, wie auch für das Landschaftsbild zum geschützten Landschaftsbestandteil erklärt. Die Verordnung vom 22.05.1997 wurde durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 09.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht und ist rückwirkend mit Wirkung vom 04.12.1993 in Kraft getreten.

Die Höhenentwicklung des Geländes weist ein Ansteigen von ca. 1 m über DHHN im Westen auf etwa 7 m im Osten auf. Daher sind weite Teile des Bebauungsplangebietes den Einwirkungen von möglichem Hochwasser ausgesetzt. Daneben ist im Hochwasserfall über den Bereich des Weißen Kreuzes und teilweise den Mühlendamm ein Überfluten der Oberwarnow zu erwarten. Dabei tritt eine Gefährdung weiter südlich gelegener Trinkwasserschutzszonen ein.

Darauf wird mit Anlagen des Hochwasserschutzes und durch entsprechende ergänzende Festsetzungen des Bebauungsplans reagiert.

Im Bereich des Bebauungsplans stehen keine Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit an. Die Bodenwertzahl beträgt in jedem Falle unter 50.

Jüngere Gartenanlagen sowie bis vor kurzem gartenbaulich genutzte Flächen befinden sich in der Nordhälfte des Ostteils. Entwickelte Gärten bzw. deren Relikte mit altem Obstbaum- und Ziergehölzbestand (Taxus, Ginkgo) befinden sich im Zentrum des westlichen und im östlichen Bereich auf den Villengrundstücken. Das Alter der ältesten Bäume beträgt dementsprechend 50 - 80 Jahre (Rosskastanien).

Darunter befinden sich auch eine Eibe und ein Ginkgo, die als Naturdenkmale (Baumdenkmale Nr. 33 und 34) nach Beschluss Nr. 94/51/81 des Rates der Stadt Rostock vom 18.06.1981 geschützt sind. Dieser Schutzstatus gilt nach § 22 NatSchAG M-V fort. Im Umgang mit diesen Naturdenkmälern sind die weitergehenden Bestimmungen des § 14 NatSchAG M-V zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde der Schutzstatus der Naturdenkmale nochmals geprüft und von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom .. bestätigt.

Die Bäume wurden nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Im Westen und Norden grenzt der Bereich Weißes Kreuz an die Niederungen der Warnow und ihres östlichen Zuflusses Carbäk mit winterlichen Wasserstandsschwankungen und häufiger Überflutung.

Nördlich des Bebauungsplangebiets wurden inmitten dieser Niederung Kleingartenanlagen und Halden mit Abraum aus der Kies- bzw. Sandgewinnung angelegt. Zusätzlich wird die Carbäk-Niederung durch den Damm des Verbindungswegs zerschnitten.

Im Südwesten schließt sich bis zu 5-geschossige Wohn- und Gewerbebebauung an bis hin zu den Warnowwiesen an der Oberwarnow. Sie sind durch den Mühlendamm und die dortige Schleuse abgetrennt von der Wasserstandsdynamik der Unterwarnow, jedoch als Feuchtgebiet hoher Bedeutung im direkten räumlichen Zusammenhang mit Herrenwiesen und Carbäk-Niederung im Norden zu sehen.

Im Südosten, dem ansteigenden Moränenrücken folgend, besteht eine parkartige Grünverbindung zum Stadtwald Brinckmansdorf - vom Einschnitt der Bahnlinie unterbrochen (eine Fußgängerbrücke wurde demontiert). Der Stadtwald seinerseits ist Übergangsbereich zur ehemals ländlichen Randzone Rostocks im Südosten. Im Zusammenhang mit dem Wohngebiet Kassebohm ist eine Zunahme der Bedeutung dieser welligen Landschaft als Erholungsgebiet zu erwarten.

Trotz der Zerschneidung der Landschaftsräume um das Planungsgebiet durch Siedlungsflächen und Verkehrswege ist deren Bedeutung außer für den Naturhaushalt auch für das Landschafts- bzw. Stadtbild und die stadtnahe Erholung hervorzuheben. Einerseits sind die schützenswerten Lebensräume in der unmittelbaren Nachbarschaft zu berücksichtigen, andererseits ist der Nähe des traditionellen Erholungsgebietes Stadtwald Brinckmansdorf, künftigen Freizeitbereichen in der Carbäk-Niederung und vorhandenen, ausgedehnten Kleingartenanlagen Rechnung zu fragen. Für das Stadt- und Landschaftsbild zwischen Altstadt im Westen und der ausgeprägten Geländekante östlich der Warnow verlangt die Entwicklung des Planungsgebietes in seiner Doppelfunktion als Grünzäsur/Flussniederung und baulicher Brückenkopf am Warnow-Übergang an dieser sensiblen Stelle besondere Umsicht und sorgfältige Abwägung landschaftlicher Belange gegenüber baulichen Entwicklungsvorstellungen.

Rostock wurde in geologischer Hinsicht vor allem durch die letzte Kaltzeit (Weichselkaltzeit) des Pleistozäns beeinflusst.

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich zum Teil bis in die Warnowau (hier ursprünglich 0 - 2 m ü. DHHN). Dieser Auenbereich, nachfolgend "Torfareal" genannt, ist durch z.T. Meter mächtige organogene Sedimente, Torf und Muddeschichten gekennzeichnet, die sich hier am Ufersaum der nacheiszeitlichen Warnow gebildet haben.

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei und die Wohnbebauung im Ostteil des Bebauungsplangebiets liegt mit 2 - 7 m ü. DHHN auf dem ehemaligen Ostufer der Ur-Warnow.

Der Untergrund besteht hier überwiegend aus über 12 m mächtigen Schmelzwassersanden, die pleistozänen Geschiebemergel überdecken.

Die Grenze zwischen diesen beiden Bereichen folgt, beginnend an der Kreuzung Mühlen-
damm - Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße, in etwa der 2 m Höhenlinie nach Osten.

Im Zuge der Besiedlung wurde das gesamte Gelände nahezu flächendeckend mit einer künstlichen Aufschüttung versehen. Das meiste Material wurde im Bereich des Torfareals zur Baugrundstabilisierung und zur Niveauanhebung (Hochwasserschutz) verkippt. Hier konnten im Zuge von Baugrunduntersuchungen Mächtigkeiten bis 9,75 m nachgewiesen werden.

Künstliche Auffüllungen sind im gesamten Bebauungsplangebiet nahezu flächendeckend verbreitet. Ihre durchschnittliche Mächtigkeit beträgt ca. 1 m - ausgenommen der Bereich des Torfareals. Dort weist der Aufschüttungskörper sehr unterschiedliche Mächtigkeiten zwischen 1,5 und z.T. mehr als 9 m (s.o.) auf. Der Aufschüttungskörper besteht überwiegend aus Bauschutt (sandig bis schluffige Matrix vermengt mit Ziegel-, Betonbruch und Holzresten), Kriegstrümmern aus der Stadt Rostock (überwiegend Bau- und Brandschutt) sowie Bodenabraum, Mutterboden und Brandrückständen, z.B. Asche und Schlacke.

Dieses organogene Sediment besteht überwiegend aus unterschiedlich stark zersetzten Pflanzenteilen und kommt nur im Torfareal vor.

Durch die Auflast des mehrere Meter mächtigen Aufschüttungskörpers ist das darunter liegende Torflager zusammengequetscht. Abhängig von seinem Komprimierungsgrad, weist das z.T. bis über 2,9 m mächtige Organogen sehr stark abweichende Wassergehalte auf

In vielen Bodenprofilen des Torfareals wurden unter dem Torflager Muddeschichten erbohrt, die im Einzelfalle bis über 6,1 m mächtig sein können.

Die Mude besteht aus einem Gemenge von Schluff und organischen Bestandteilen. Oftmals enthalten die Muddeschichten auch geringmächtige Lagen oder Linsen von Muschelschill. Wie beim Torf wurden auch an unterschiedlichen Mude-Proben sehr abweichende Wassergehalte und Konsistenzunterschiede festgestellt.

Die Flusssandsedimente (Quartär, Holozän) füllen eine ca. 5 m tiefe Rinne aus, die die nacheiszeitliche Warnow in Schmelzwassersande (hier ca. 12 m mächtig) der letzten Eiszeit erodiert hat. Der Flusssand ist durch eine weitständige Körnung charakterisiert und bildet auf dem Torfareal die Basis des Torflagers bzw. der Muddeschichten.

Der Aufschüttungskörper im Bereich des Torfareals stellt keinen tragfähigen Baugrund dar. Unter dieser überwiegend aus Bauschutt bestehenden Schicht lagern z.T. Meter mächtige organogene Sedimente. Unter Umständen kann es hier erforderlich sein, Bauwerke auf Pfählen zu gründen. Für jeden Einzelfall sollte ein Gründungsgutachten erarbeitet werden.

Bei Sulfatgehalten zwischen 44 und 242 mg/l entspricht das Grundwasser der Kategorie "schwach betonangreifend" oder der Klasse AX1. Im Grundwasser auf einer kleinen Teilfläche wurden 232 mg/l Chlorid festgestellt. In Verbindung mit einer Karbonathärte von 23° KH ist damit eine hochgradige Stahlaggressivität gegeben, d.h. auch Edelstahl kann angegriffen werden.

Nach einem Brunnenprofil an der Neubrandenburger Straße können die örtlichen Schmelzwassersande im Bereich der Warnow über 12 m mächtig sein. Unter einer ca. 1 m mächtigen Bedeckung aus Bauschutt und Abraum, konnte dieser kiesführende Mittel- bis Grobsand nur in dem Geländedreieck zwischen der Tessiner Straße und Verbindungsweg aufgeschlossen werden. In Nähe der Tessiner Straße und Verbindungsweg wurden in diesem kaltzeitlichen Sediment auch geringmächtige Schluff- und Kieslagen durchteuft.

Zumindest in einer Bohrung im Kreuzungsbereich Tessiner Straße / Verbindungsweg konnte Geschiebemergel nachgewiesen werden. Es handelt sich um eine ca. 1,3 m mächtige Lage, die 4,1 m u. GQK, in den Schmelzwassersand eingebettet ist und durchteuft wurde.

Der Raum Rostock befindet sich klimatologisch in einem Übergangsbereich zwischen dem vom Atlantik beeinflussten maritimem Klima Westeuropas und dem kontinentalen Klima Ost-europas. Allerdings ist festzustellen, dass das Bebauungsplangebiet zum stärker atlantisch beeinflussten Klimabereich gehört, d.h. geringe Jahres- und Tagesschwankungen der Temperatur, kühle Sommer, milde Winter und hohe Luftfeuchtigkeit.

Die mittlere Summe der Niederschlagshöhe beträgt im Jahr etwa 592 mm. Die mittlere Zahl der jährlichen Gewittertage liegt bei 20,2 Tagen (Deutscher Wetterdienst Rostock, 1991).

Das Untersuchungsgelände entwässert z.T. über den Rönngraben nach Norden in die Warnowaue oder nach Westen direkt in den angrenzenden Moorgürtel des östlichen Warnowarms. Das Grundwasserregime im Bereich des Torfareals wird im Wesentlichen durch die Wasserführung der Unterwarnow geprägt. Je nach Höhengniveau der Aufschüttungsfläche wurde Grundwasser in diesem Bereich zwischen 1 und 1,5 m unter Gelände angetroffen. Der Grundwasserspiegel liegt hier entsprechend der Stichtagsmessung vom 27.09.1999 bei ca. 0,3 m ü.DHHN. Hochwasserereignisse die zur Überflutung des Torfareals führten, sind nicht bekannt. In den höhergelegenen Geländeteilen zwischen Tessiner Straße und Verbindungsweg ist der Grundwasserflurabstand im Wesentlichen von den Niederschlagsereignissen abhängig. Bei Flurabständen von 1 bis 2 m unter GOK liegt hier der Grundwasserspiegel ca. 1,5 m ü. DHHN. Das Grundwasser fließt dem natürlichen Gefälle folgend nach Nordwesten in die Warnowniederung ab.

Auf einer Länge von ca. 260 m von Osten nach Westen und dann nach Norden abknickend in einer Länge von etwa 250 m verläuft der "Rönngraben". Es handelt sich um ein streckenweise verrohrt laufendes Gewässer.

Der Rönngraben kommt aus dem 20 - 30 m höher gelegenen Gebiet östlich des Dorfes Kassebohm, fließt durch den Brinckmansdorfer Stadtwald und führt dort nur periodisch Wasser. Nach der verrohrten Unterquerung von Bahntrasse, Tessiner Straße (L 39) und Verbindungsweg tritt er am Hangfuß aus und führt zunächst nach Westen entlang des Nordrandes des Bebauungsplangebiets.

Parallel zum Verlauf einer Abwasser-Druckrohrleitung knickt er heute scharf nach Norden ab. In diesem Bereich nimmt er Regenwasser aus einer Rohrleitung sowie weiteren Gräben aus der östlich angrenzenden Kleingartenanlage auf, gabelt sich auf der Höhe der Nordgrenze des Bebauungsplangebiets und fließt in einem Hauptarm (westlich) und einem Nebenarm (östlich) der Carbak zu. Der Rönngraben gehört zu den als Vorfluter bedeutsamen Gräben Rostocks. Er ist als Gewässer 2. Ordnung eingestuft und wird vom Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Küste" unterhalten.

Im Westen des Gebiets parallel zum Mühlendamm verläuft ein Graben 2. Ordnung (Hefegraben) durchs Röhricht und mündet in die Warnow. Er wird außer von einem Regenwasserkanal unter dem Mühlendamm durch einen von Süden kommenden, etwa 300 m weit verrohrten Wasserlauf, gespeist.

Die Sedimente im offenen Teil des Hefegrabens (parallel zum Mühlendamm) sind schadstoffbelastet.

An beiden Gewässern ist nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Uferbereich geschützt.

Der Uferbereich verläuft beidseitig von der Böschungsoberkante im Abstand von 5 m.

Nach § 38 WHG dürfen in diesem Uferbereich Bäume und Sträucher nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig.

Nach § 38 WHG ist das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit verboten.

Die Verwendung mineralischer und organischer Düngemittel und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ohne Anwendungsbeschränkungen sind unzulässig.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Bebauungsplangebiet ist im südlichen und westlichen Teil primär baulich geprägt. Die Höfe des gewerblich genutzten Bereichs sind teils befestigt, teils durch Befahren arm an Vegetation.

Die neu zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen sind im zentralen Bereich, im Nordwesten und im Nordosten weitgehend bis vollständig frei von einer baulichen Nutzung.

Im westlichen Bereich unmittelbar am Mühlendamm befinden sich z.T. bis 4 - 5-geschossige Gründerzeitbauten neben älteren Gebäuden, an die sich Höfe und Gärten anschließen. Im westlichen Bereich befinden sich eine Kfz-Werkstatt sowie ein technischer Ausrüster für Veranstaltungen in jeweils 2-geschossigen Gebäuden.

Im östlichen Bereich entlang der Tessiner Straße steht eine Reihe villenartiger Wohnhäuser aus dem frühen 20. Jahrhundert in Gärten. Von dort entwickelt sich auch eine gewisse bauliche Prägung für das vorliegende Gebiet.

Am Verbindungsweg befindet sich eine Tankstelle und dahinter eine Gärtnerei.

Die 1-2-geschossigen, meist gewerblich genutzten Gebäude im Mittelbereich wurde seit dem 2. Weltkrieg errichtet und ist zwischenzeitlich in Vorbereitung der Umsetzung der Planung beräumt worden.

In diesem Bereich wurden vor wenigen Jahren mehrgeschossige Wohngebäude auf der Grundlage des bestehenden B-Planes errichtet.

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 vorhanden. So befindet sich ein Kindergarten im Plangebiet, Grundschulen befinden sich in ca. 1,0 km bzw. ca. 1,4 km in Brinckmammsdorf und Kassebohm.

Mit den im Umfeld vorhandenen Schulstandorten ist gemäß der 4. Fortschreibung und Aktualisierung des Schulentwicklungsplans der Schulnetze der allgemein bildenden Schulen der Hansestadt Rostock bis zum Prognosezeitraum 2025/26 ein bedarfsgerechtes Angebot zur Versorgung vorhanden.

Gleiches gilt für die Abdeckung der Sportbedarfe, welche durch die 3. Fortschreibung des Sportstättenentwicklungsplans der Hansestadt Rostock dargestellt wurde.

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

Im Stadtteil existieren mehrere Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen (insbesondere in der Neubrandenburger Straße in ca. 0,4 km Entfernung, die die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes gewährleisten können.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die im Bereich der Einmündung der Neubrandenburger Straße auf die Tessiner Straße vorhandene ampelgeregelte Kreuzung bedarfsgerecht angebunden.

Diese Anbindung wird durch einen weiteren Anschluss an den Verbindungsweg im Bereich der dort vorhandenen Tankstelle und eine Anbindung im Westen an den Mühlendamm ergänzt.

Über die Tessiner Straße (L 39) und den Mühlendamm werden eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum und die Autobahn A 19 sichergestellt.

Die Buslinien 22 und 23 der RSAG bedienen auch mit der Haltestelle "Weißes Kreuz" das Bebauungsplangebiet und sicher eine kurze Anbindung an das naheliegende Stadtzentrum.

Daneben ist die Lage am S-Bahnhof Kassebohm, der für das Gebiet eine ausreichende Erreichbarkeit aufweist und von dem der Hauptbahnhof in 5 Fahrminuten erreicht ist, ein weiteres Angebot zur Nutzung des ÖPNV. Bei entsprechender Bedarfsentwicklung ist auf dem Wege der Taktzeitverkürzung dieses Angebot weiter entwicklungsfähig.

Die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Linien des ÖPNV wird in jedem Falle positiv beeinflusst.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger).

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich im nördlichen Bereich im Wesentlichen im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Darüber besitzt die Stadt Bauflächen im zentralen Bereich, die ursprünglich als Gärten genutzt wurden.

Die sonstigen Grundstücke befinden sich ansonsten in Privateigentum.

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock sieht sich mit der deutlichen Mehrzahl der Eigentümer in Übereinstimmung zur angestrebten baulichen Nutzung zu Zwecken des Wohnungsbaus und der Mischgebietsnutzung. Insbesondere die Besitzer größerer noch nicht bebauter Flächen sind zwischenzeitlich bereits an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit Entwicklungskonzepten für ihre Flächen herangetreten.

Die zur Anbindung vorgesehene Straßenverkehrsfläche befindet sich ebenfalls im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Verbindungsweg, Tessiner Straße [L 39] und Mühlendamm). Auch die im Entwurf des B-Plans festgesetzten Verkehrsflächen befinden sich fast vollständig im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Hierzu wurden in den vergangenen Jahren mehrfach gesetzliche Vorkaufsrechte ausgeübt und teilweise erfolgten Grundstückstauschgeschäfte mit den angrenzenden privaten Eigentümern.

Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung der angestrebten Erschließung sowie Wohn- und Mischgebietsnutzung gegeben.

3 PLANUNGSGEHÄLT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der bestehenden und der vorgesehenen künftigen Nutzung als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgendes:

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1-7) sind die Arten der Nutzung nach

§ 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Diese Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Wohngebietes. Sie würden sich auch aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens weiter störend auf die Wohnnutzung auswirken können.

Die Ausstattung des Stadtteils mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf im Rahmen von allgemeinen Wohngebieten erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf.

Für die Mischgebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 und 3 sowie § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgendes:

1.2 Mischgebiete

In den Mischgebieten (MI 1-5) sind die Arten der Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig.

Die nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im MI 5 ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 allgemein und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung:

- Gartenbaubetriebe in den MI 1-4,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets
- werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Am vorliegenden Standort werden auch aufgrund der ohnehin bestehenden starken immissionsschutzrechtlichen Belastungen keine Erfordernisse für die Zulassung weiterer stärker störender Einrichtungen gesehen.

Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf und weitere gemischte Nutzungen. Eine Ausnahme wird für das Mischgebiet MU 5 hinsichtlich der dort bestehenden Gärtnerei vorgesehen.

Die Ausstattung des Stadtteils mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist.

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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Verdichtung des Stadtteils und der vorhandenen Bebauung zu erreichen, den Verbrauch von Boden zu reduzieren und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt (WA 1 bis WA 7).

Für die Mischgebiete erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,6 (MI 1 bis MI 5).

Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung 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. Dies erscheint notwendig um die gebotene Wirtschaftlichkeit bei der Errichtung der neuen Baugebiete zu sichern.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an den bereits vorhandenen und historischen Bestand auf maximal 6 Vollgeschosse in den zentralen Baugebieten WA 2, WA 5, MI 2 und MI 3 orientiert.

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

Dadurch wird auch ein ausgebautes Dachgeschoss sehr schnell zu einem Vollgeschoss.

Zur Sicherung einer nicht über die mit den Festsetzungen bezweckten Höhenentwicklung wird ergänzend gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V festgesetzt, dass über den obersten festgesetzten Vollgeschossen keine weiteren Geschosse zulässig sind.

Ebenso wird zum gleichen Zweck die Oberkante Gebäude derart begrenzt, dass keine weiteren Geschosse zulässig werden.

Ergänzt wird diese Festsetzung durch die Bestimmung, dass das oberste zulässige Vollgeschoss in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 und im Mischgebiet MI 3 nur als Staffelgeschoss zulässig ist, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt.

Hinsichtlich der Geschossflächenzahl werden keine speziellen Regelungen getroffen.

Die Baunutzungsverordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. November 2017 sieht in § 17 Abs. 1 eine Grundflächenzahl von 1,2 als Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete vor.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann diese Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass es sich anbietet, die Obergrenze für die Geschossflächenzahl von 1,2 in einigen Baugebieten zu überschreiten.

Eine Überschreitung dieses Maßes ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO nur möglich, wenn städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern und wenn die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Weiterhin dürfen sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach Auffassung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock werden die Kriterien des § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossflächenzahl erfüllt. Im vorliegenden Fall begründet das qualifizierte stadtplanerische Konzept plausibel die besonderen städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen. Gleichzeitig leitet sich daraus weitgehend das Erfordernis der Überschreitung der Obergrenzen ab. Auch die Ausgleichsumstände bzw. die Ausgleichsmaßnahmen fußen auf dem städtebaulichen Konzept.

Es ist vorgesehen, ein nach Innen verdichtetes urbanes Baugebiet zu entwickeln.

Mit der qualifizierten planerischen Lösung bzw. der städtebaulichen Idee sind städtebauliche Gründe gegeben und anzuerkennen, ein gewisses Maß an Überschreitung der allgemein zulässigen Geschossflächenzahlen hinzunehmen.

Besondere städtebauliche Gründe für Überschreitungen der Obergrenzen ergeben sich u.a. aus der Funktion des Gebiets.

Mit der beabsichtigten Stärkung der stadträumlichen Erscheinung der südöstlichen Stadtein- fahrt werden neben Aufgaben im räumlichen Gefüge der Hansestadt Rostock auch Aufgaben

unter Berücksichtigung des überörtlichen Verflechtungsbereichs bzw. der Region wahrgenommen.

Die Funktionszuweisung für das Oberzentrum der Planungsregion erfordert hier eine Stärkung der zentralörtlichen Fähigkeiten, indem der historische Altstadtbereich gestärkt und dringender Wohnbedarf gedeckt wird.

Damit wird hier eine allgemeine Funktionsschwäche behoben.

Im Rahmen der Verdichtung, der Funktionsverbesserung und der besseren Ausnutzung vorhandener Infrastruktur eines ursprünglich vollständig und rudimentär immer noch bebauten Gebiets ergeben sich weitere besondere städtebauliche Gründe.

Auch hinsichtlich der Entwicklung und Schaffung einer neuen Funktion des Gebiets als weitgehend brachgefallene Gewerbegebietsfläche ergeben sich solche Gründe.

In der vorhandenen und weiter zu entwickelnden sowie die historisch überlieferte Bausubstanz widerspiegelt sich die geschichtliche Entwicklung und Bedeutung des Gebiets, und löst das Erfordernis der allgemeinen Rücksichtnahme auf die Eigenart, die das Gebiet prägt, aus. Auch dies ist ein besonderer städtebaulicher Grund, der die hohe Dichteentwicklung mitbegründet.

In einigen Bereichen liefert auch die Notwendigkeit der Baulückenschließungen einen besonderen städtebaulichen Grund nach § 17 Abs. 2 BauNVO.

Hier wird die Randlage zu einem landschaftlich äußerst wertvollen Freiraum in Verbindung mit öffentlichen Grün- und Erholungsflächen durch verdichtete Wohnbebauung ausgenutzt.

Weiterhin ergeben sich aus den komplizierten Versorgungs- und Verkehrsaufgaben und -problemen Verdichtungsnotwendigkeiten. Die Konzentrationsmöglichkeiten von Wohn- und Arbeitsstätten an Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs, die zur Lösung der Verkehrsprobleme beitragen sollen, sind ein weiterer Grund zur Überschreitung.

Im Interesse einer bestmöglichen Versorgung und Befriedigung der Verkehrsbedürfnisse einerseits sowie der höchstmöglichen Auslastung der Anlagen andererseits ist die Erhöhung des Maßes baulicher Nutzung geeignet, den verschiedenen Verkehrsanlagen (Straße, S-Bahn und Buslinien) möglichst viele Wohnungen und Arbeitsstätten zuzuordnen.

Ebenso erfordern die Zuordnung des Gebiets in den Rahmen der Innenentwicklung der Hansestadt und der Gesichtspunkt des flächensparenden und ökologischen Bauens, der hier ebenfalls beachtlich ist, hier eine größere Geschossflächenzahl.

Die teilweise Wiederaufnahme der historisch gewachsenen Überbauung der Grundstücke -auf den noch baulich genutzten Flächen deutlich erkennbar- durch eine enge Wohnbebauung erfordert ein hohes Maß an baulicher Nutzung.

Auch in den Bereichen der "normalen" Wohnbebauung in Richtung der Warnowuferkante (Herrenwiese) wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht vollständig ausreichen.

In den Bereichen entlang der Planstraße D kann keinesfalls auf die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet werden, um die hohe Attraktivität des Wohnens in diesem Bereich ausreichend zu befriedigen.

Hier ist teilweise auch eine Inanspruchnahme von Befreiungen auf bauordnungsrechtlicher Grundlage zu erwarten.

Die vorgesehene Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Keller- bzw. in den Basisgeschossen, die dann jedoch in die Tiefe der Baugrundstücke ragen ist ein weiterer Grund, die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung zu rechtfertigen.

Auch Gründe der Stadt- und Ortsbildgestaltung begründen hier die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung.

Den Zwecken der Erholung und dem Erleben naturnaher Freiräume dienende angrenzende Flächennutzung wird mit einem hohen Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Geschossflächenzahlen auf stadtnahen verkehrlich gut angebundenen Flächen verbunden.

Die in Aussicht genommene höhere Ausnutzung der Baugrundstücke ist in enge Beziehung zu setzen mit den hohen Qualitätszielen des vorliegenden Bebauungsplans.

In hervorragender Lagegunst zur Kernstadt mit all ihren Versorgungs- und Kulturangeboten, die von den zukünftigen Bewohnern unmittelbar genutzt werden können, zum erlebbar gemachten Freiraum der Unterwarnow, der hervorragende Freizeitqualitäten aufweist, in besonders verkehrsgünstiger Lage im Stadtgebiet und unter Ausnutzung einer Reihe von gegebenen Grundvoraussetzungen der technischen Infrastruktur entsteht hier ein anspruchsvoller Wohnstandort, der historisch gewachsene Strukturen aufnimmt.

Gleichzeitig werden für die zukünftigen Bewohner lange Wege bei Ansiedlung am Stadtrand vermieden.

Dieses Maß an Qualität und die Standortgunst wird einerseits mit einem hohen Maß an baulicher Nutzung sinnvoll verbunden.

Andererseits ermöglicht erst dieses höhere Maß an baulicher Nutzung die Schaffung dieser angestrebten Qualität, sichert gleichzeitig die ausgleichenden Umstände und ermöglicht ausgleichende Maßnahmen.

Selbstverständlich spielen auch wirtschaftliche Gründe eine Rolle bei der Inaussichtnahme eines hohen Maßes an baulicher Nutzung für die Baugebiete.

Bei den komplizierten Bedingungen im Bebauungsplangebiet muss auch im Interesse der zukünftigen Bewohner ein nachvollziehbarer Aufwand zur Entwicklung des Wohngebiets erreicht werden.

In der Zusammenschau aller Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes wird also eine Reihe von städtebaulichen -auch besonderen städtebaulichen- Gründen sichtbar, die entweder die vorgesehene Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sinnvoll erscheinen lassen oder sie erfordern, um sinnvoll umgesetzt werden zu können.

Es ist vernünftiger Weise geboten, das qualifizierte Planungskonzept, das die besonderen städtebaulichen Gründe ausweist, mit seinen Zielen und Zwecken durch die Überschreitung zu verwirklichen.

Wenn sich die Bedeutung der Obergrenzen auch aus der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ableitet, die im Regelfall auch ausreichend Gestaltungsraum für städtebauliche Problemlösungen bieten, wird im vorliegenden Einzelfall eine besondere Situation gesehen.

Die vorauszusehenden Überschreitungen der zulässigen Geschossflächenzahlen werden sowohl durch Umstände als auch durch Maßnahmen ausgeglichen. Dabei werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt.

Mit den Erfordernissen zur Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden teilweise auch die ausgleichenden Umstände und Maßnahmen dafür benannt.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem von natürlichen und stadtgestalterischen Höhepunkten bestimmten Bereich.

Es ist geprägt von:

- der Nähe zur Unterwarnow mit ihrem Erholungs- und Freizeitpotenzial,
- der hervorragenden Aussicht auf die überaus attraktive Altstadtsilhouette,
- den vorgesehenen Freizeiteinrichtungen und dem Bestand dieser Anlagen im Stadtteil,
- dem festgesetzten Freihalten der Blockinnenbereiche als halböffentliche begrünte Freiräume,
- der Entwicklung großzügiger Freianlagen in den Randbereichen, die als große, zusammenhängende, der Erholung und der Freizeitgestaltung dienende Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft und bei gesicherter Zugänglichkeit und Benutzbarkeit durch die Bewohner einen hohen Freizeit- und Erholungswert aufweist,
- der ausgezeichneten Anbindung und Versorgung an und durch den öffentlichen Perso-

nennahverkehr, die in Verbindung mit der günstigen konzentrierten Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten zu den Verkehrsmitteln helfen, die Verkehrsprobleme zu bewältigen.

Diese teilweise durch die Lage gegebenen Umstände und festgesetzte Maßnahmen werden durch Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote und sonstigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergänzt.

Unzumutbare Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, z.B. hinsichtlich des Immissionsschutzes oder des Hochwasserschutzes, etwa fehlende Folgeeinrichtungen und Missstände auf den Grundstücken, unzulängliche Freiflächen und Abstände, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder eine Beeinträchtigung der Bedürfnisse des Verkehrs, wie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und wachsende Schwierigkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, damit verbunden auch stärkere Luftverunreinigungen und Lärmemissionen, sowie wachsende Anforderungen an Verkehrsflächen, sind nicht zu befürchten. Diese Probleme werden durch das Festsetzungsgefüge des Bebauungsplans und anderer tangierender Maßnahmen behoben.

Eine Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher Belange steht zu der Überschreitung in keinem erkennbaren Zusammenhang. Dies ist ohnehin auch nicht zwangsläufig.

Die mögliche Überschreitung der Geschossflächenzahl wird dadurch ausgeglichen, dass jeweils unmittelbar an die Baugebiete öffentliche Grünflächen oder Freiräume sowie große Wasserflächen angrenzen. Damit ist die hohe Dichte auf einen sehr begrenzten Raum konzentriert, der von weiten offenen Flächen umgeben ist.

Dies führt in Verbindung mit den Blickbeziehungen zu den umgebenden Grün- und Wasserflächen zu einer Aufwertung der Baugebiete.

Die Anforderungen an die Besonnung werden in allen Teilbereichen sichergestellt.

Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen zueinander sowie deren klare Begrenzung, bis hin zu den eingerückten Staffelgeschossen werden für die Baugebiete die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere den mit hoher Dichte verbundenen Stellplatzbedarf werden dadurch vermieden, dass die Stellplätze weitgehend konsequent unterirdisch anzuordnen sind und die Tiefgaragen zu begrünen sind. Auf Grund der guten Anbindung des Gebietes an den ÖPNV sowie eines wohnungsnahen Angebotes an Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen kann davon ausgegangen werden, dass eine geringere Nachfrage nach Stellplätzen und ein reduziertes Verkehrsaufkommen im Vergleich zu weniger gut integrierten Standorten entsteht. Dies führt zu Entlastungen der Umwelt. Der durch die Bebauung hervorgerufene Verkehr ist vordergründig Anwohnerverkehr. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb der Baugrenzen bzw. in einer Tiefgarage untergebracht, die über zentrale Zufahrten an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind. Die Immissionsauswirkungen wurden untersucht. Problematisch stellen sich vor allem Immissionen aus dem an das Plangebiet angrenzenden Straßennetz dar. Mit der Realisierung der im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets festgesetzten Bebauung ist eine abschirmende Wirkung zu erwarten. Mit der Umwandlung von Teilen der Mischgebietsflächen in allgemeine Wohngebiete ist davon auszugehen, dass die absolute Verkehrsbelegung gegenüber der ursprünglichen Planung geringer ausfallen wird, da bei höheren gewerblichen Anteilen mit einer größeren Verkehrsbelegung zu rechnen ist. Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das grundsätzliche städtebauliche System des ursprünglichen B-Planes soll beibehalten werden.

Die geplanten Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten sollen grundsätzlich in der offenen Bauweise errichtet werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von bis zu 50 m zu errichten.

Das betrifft die Baugebiete WA 5, WA 6 WA 7, MI 4 und MI 5.

Eine geschlossene Bauweise wird zur Sicherung des notwendigen Schallschutzes im Baugebiet MI 2 festgesetzt.

Für die Baugebiete WA 1, WA 3 und WA 4 wird eine weitgehend offen wirkende Bebauungsstruktur angestrebt, als Übergang in den Landschaftsraum. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge gemäß § 22 BauNVO von 34 m festgesetzt. Diese Länge liegt deutlich über ansonsten in offener Bauweise zulässigen 50 m langen Gebäuden, ermöglicht aber typischerweise Wohngebäude mit zwei Aufgängen, um trotzdem eine gleichzeitig gewollte Anzahl an Wohnungen zu erreichen.

Im Baugebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m. Damit sollen Gebäude ermöglicht werden, die bei entsprechender Stellung, in Verbindung mit der Länge eine lärmabschirmende Wirkung für die dahinter liegende Bebauung haben.

In den Baugebieten MI 1 und MI 3 wird keine Bauweise festgesetzt, da einerseits durch die eingeschränkte Größe des Baugebiets (MI 1) und die überbaubare Grundstücksfläche (MI 3) keine Notwendigkeit zu einer Regelung gesehen wird.

Die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück i in allen Baugebieten freigestellt.

Für die neu zu bebauenden Baugebiete werden neben den Regelungen zum Erhalt vorhandener Naturdenkmale (Bäume) durch an der festgesetzten Straßenführung orientierte Baugrenzen Baufenster geschaffen, die eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung ermöglichen.

An der Baulinie am Mühlendamm wird festgehalten, um hier einen Straßenraum klar zu definieren.

3.4 Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet unterliegt einer Gefährdung insbesondere durch Hochwasser seitens der Unterwarnow (Außenhochwasser).

Nach langjährigen Untersuchungen, die auch die Flächenverfügbarkeit berücksichtigten, wurden durch das für den Hochwasserschutz zuständige Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg entsprechende Planungen vorgelegt und teilweise bereits umgesetzt, die den Schutz der bestehenden baulichen Nutzungen vor dem Bemessungshochwasser sicherstellen.

Daher erfolgte auf der Grundlage dieser Planungen die Festsetzung von Flächen für den Hochwasserschutz.

Demgemäß werden Hochwasserschutzanlagen beginnend am Mühlendamm, die Baugebiete MI 1, MI 2 und WA 2 umfassend, und an der Tessiner Straße, im Bereich ausreichender natürlicher Geländehöhen, festgesetzt.

Damit wird ein ausreichender Schutz bestehender Baugebiete gesichert.

Die neu hinzutretenden nördlich liegenden Baugebiete müssen einen passiven Schutz vor Hochwasser durch die Mindesthöhe von Fertigfußböden von 3,15 m über DHHN sicherstellen.

Zum weitergehenden Schutz der überflutungsgefährdeten Bereiche sind die Planstraßen C, C1, B und D in einer durchlaufenden Höhenlage des Straßenkörpers von 3,00 m über DHHN auszubilden, um auch im Hochwasserfall eine Nutzung durch Rettungskräfte wie z.B. die Feuerwehr zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Möglichkeit diese Straßenhöhe herzustellen und zur Bewältigung der Baugrundverhältnisse, wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB bestimmt, dass in den Baugebieten und Grünflächen notwendige Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung des

Straßenkörpers zu dulden sind. Zur weitergehenden Regelung des Wasserabflusses wurde eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung im westlichen Bereich Richtung Hefegraben festgesetzt.

3.5 Spielanlagen

An die entlang der Grenze des Geltungsbereiches festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Grünfläche" binden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" im zentralen Bereich und im Norden an, so dass ein zusammenhängender Grünraum im Übergang zur angrenzenden Kleingartenanlage entsteht.

Im zentralen Bereich des Bebauungsplangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" für die Altersgruppe 7-13 Jahre festgesetzt. Diese kann den entstehenden Bedarf für diese Altersgruppe abdecken.

Für die Altersgruppe 14-19 Jahre wird im Norden eine Grünfläche "Spielplatz" festgesetzt. Hier werden lärmintensive Nutzungen ausgeschlossen, da der Abstand zur Wohnbebauung nur 20 m beträgt. Es dürfen kein Bolzplatz, Streetballplatz, Skateelemente oder ähnliches angelegt werden. Angedacht ist die Errichtung einer Boulderwand.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, dass 30 % der ausgewiesenen Spielplatzflächen zu bepflanzen sind. Diese Festsetzung wird nicht übernommen, da die verbleibenden Flächen zu klein wären und die Pflanzungen besser in den angrenzenden Grünflächen, die dem Lärmschutzabstand dienen, angelegt werden sollten.

Für die Altersgruppe bis 6 Jahre muss die Versorgung mit Spielmöglichkeiten gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre auf den Baugrundstücken oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) sichergestellt werden.

Demgemäß wurde im Rahmen der Hinweise eine entsprechende Aufforderung gemacht.

3.6 Verkehrserschließung

Die Ausbildung des Erschließungssystems mittels öffentlicher Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die Anbindung an das übergeordnete Verkehrssystem spielen eine entscheidende Rolle bei der städtebaulichen Planung. Neben der Sicherung der Anforderungen des Individualverkehrs, sind besonders die Belange des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen.

Straßenverkehrserschließung

Das Gebiet wird von der Landesstraße L 39 -Tessiner Straße- im Süden und dem Verbindungsweg im Osten als Verbindung zur B 105 direkt tangiert. Im Zuge der L 39 befindet sich als wichtige Kreuzung die Anbindung der nach Süden weiterführenden L 39 -Neubrandenburger Straße-. Dadurch bestehen beste Voraussetzungen für eine leistungsfähige Anbindung des Bebauungsplangebiets an das städtische und übergeordnete Verkehrssystem. Im Bereich der Kreuzung Tessiner Straße / Neubrandenburger Straße wurden bereits die notwendigen baulichen Vorkehrungen getroffen, das vorliegende Bebauungsplangebiet an diese Straßen anzubinden.

Das Straßennetz ist in der Linienführung und der Querschnittsgestaltung hierarchisch abgestuft und nach seiner Erschließungsfunktion und in Abhängigkeit von der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausgebildet.

An die bestehende bereits ausgebaute ampelgeregelter Kreuzung Tessiner Straße/Neubrandenburger Straße (L 39) anbindend, wird hier die Hauptzufahrt für das Gebiet Weißes Kreuz vorgesehen.

Nach Erreichen der Blocktiefe erfolgt eine Verteilung des Verkehrs in zwei Spangen.

Nach Osten zum Verbindungsweg und nach Westen zum Mühlendamm.

Die Einmündung an den Mühlendamm soll mit eingeschränkten Abbiegemöglichkeiten (Rechts rein, Rechts raus) ausgebildet werden.

Damit sollen verkehrsbehindernde Linksabbiegevorgänge auf dem Mühlendamm unterbunden werden. Hier ist zwar bereits eine Einfahrt vorhanden, jedoch ist ein neuer bedarfsgerechter Ausbau mit der Erschließung des Gebiets notwendig.

Die Anbindung an den Verbindungsweg, nördlich der Tankstelle, ist bereits vorhanden und genügt den Anforderungen.

Diese Spange (Planstraße B) ist in Teilen realisierbar und bildet das "Rückgrat" der Erschließung.

Über einen geringer dimensionierten Ring (Planstraße D), erfolgte die Erschließung der Wohngebiete in der Tiefe.

Im östlichen Teil des Bebauungsplangebiets erfolgt eine Anbindung der die Tessiner Straße (L 39) begleitenden Anliegerstraße an die Erschließungsspange durch eine teilweise als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzte Verkehrsfläche.

Im Anbindungsbereich an die Straßenverkehrsfläche ist durch Belagwechsel, Aufpflasterungen oder Einengungen eine bauliche Verdeutlichung der Herabstufung der Bedeutung der Verkehrsfläche vorgesehen.

Eine bauliche Veränderung der bestehenden Anliegerstraße an der Tessiner Straße ist nicht vorgesehen.

Dadurch wird es möglich, die bisherige direkte Anbindung dieser Anliegerstraße an die Tessiner Straße aufzuheben und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Tessiner Straße zu verbessern.

Dementsprechend wird die bisherige Anbindung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Diese Festsetzung wird im Zuge der Tessiner Straße (L 39) bis zum Weißen Kreuz fortgesetzt, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an dieser bedeutenden Verkehrsachse zu verbessern und keine Grundstückszufahrten zum angrenzenden Baugebiet MI 3 zuzulassen.

Im Bereich des Mühlendamms soll die Anzahl der Grundstückszufahrten möglichst gering gehalten werden, um Behinderungen nach der Kreuzung Tessiner Straße / Neubrandenburger Straße weitgehend auszuschließen. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Grundstücke in den Baufeldern MI 2 und MI 2a, die an die rückwärtigen Planstraßen A, C oder C/1 angrenzen, ihre Zufahrt an diese zu legen haben.

Innerhalb des Gebiets ist weitgehend eine "rechts vor links" Lösung vorgesehen, um auf vorfahrtregelnde Verkehrszeichen zu verzichten.

Eine zu starke Belastung durch zusätzlichen Kfz-Verkehr wird durch die Führung der Erschließungsanlagen vermieden. Es ist dagegen mit einer Verbesserung der Erschließungssituation der bestehenden Bebauung und eine Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Tessiner Straße (L 39) zu erwarten.

Bei der Ausführungsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die besonderen Bestimmungen zur Höhenlage der Verkehrsflächen zu beachten. Zur Sicherung des notwendigen Hochwasserschutzes sind diese Höhenfestsetzungen zwingend einzuhalten und die Ausbildung der Straßenkörper mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg abzustimmen.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind teilweise Hochwasserschutzanlagen bzw. ihre Verteidigungsflächen angeordnet.

Daneben sichern die festgesetzten Straßenhöhen das Erreichen der angrenzenden Wohn- und Mischgebiete für Rettungsdienste im Hochwasserfall.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wurde auf Festsetzungen gesonderter Flächen verzichtet.

Der öffentliche Straßenraum ist so dimensioniert, dass an den Erschließungs- und Anliegerstraßen sowie teilweise in den verkehrsberuhigten Bereichen im Wechsel mit Straßenbegleitgrün und den anderen Nebenanlagen wie Straßenbeleuchtung und Grundstückszufahrten Parken in Längsaufstellung möglich ist. Daneben wird in Bereich der Zu- und Ausfahrt

vom/zum Mühlendamm eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung –Parkplatz festgesetzt, die auch bestimmten Baugebieten zugeordnet werden könnte. Bei der Ausführungsplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass den einzelnen für die Umsetzung des Bebauungsplans vorgesehenen Baufeldern, entsprechend der jeweils möglichen Wohnungsanzahl, auch die dementsprechend notwendigen Stellplätze im öffentlichen Raum zugeordnet werden. Nur so ist eine bedarfsgerechte sinnvolle Anordnung der öffentlichen Stellplätze zu erreichen.

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 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 23 vom 15. November 2017.

Öffentlicher Personennahverkehr

Ein Grundsatz der verkehrlichen Erschließung ist die Berücksichtigung der Entwicklung des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs. Nicht zuletzt nach den entsprechenden Planungsabsichten zum Verkehr in der Hansestadt Rostock wird von einer weitgehenden Nutzung des ÖPNV ausgegangen.

Der Busverkehr der Rostocker Straßenbahn AG soll die entscheidende Rolle bei der Erschließung des Wohngebiets mit dem ÖPNV spielen.

Auf der Tessiner Straße werden derzeit bereits die Buslinien 22 und 23 vorgehalten. Die notwendigen Anlagen für die Haltestellenbereiche sind vorhanden.

Daneben ist die Lage am S-Bahnhof Kassebohm, der für das Gebiet eine ausreichende Erreichbarkeit aufweist und von dem der Hauptbahnhof in 5 Fahrminuten erreicht ist, ein weiteres Angebot zur Nutzung des ÖPNV. Bei entsprechender Bedarfsentwicklung ist auf dem Wege der Taktzeitverkürzung dieses Angebot weiter entwicklungsfähig.

Die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Linien des ÖPNV wird in jedem Falle positiv beeinflusst.

Fuß- und Radwegesystem

Dem Bebauungsplan liegt das Ziel zugrunde, auch für den Fuß- und Radverkehr gute Bedingungen zu schaffen und so einen Beitrag zu seiner Entwicklung in der Hanse- und Universitätsstadt und ihrem Umland zu leisten.

Dementsprechend wird das Plangebiet von einem Netz von Fuß- und Radwegen durchzogen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandteil der anderen Verkehrsflächen sind.

Die Wegebeziehungen zu den Haltepunkten des öffentlichen Nahverkehrs werden besonders attraktiv angeboten.

Als Teil einer weiträumigen übergeordneten Grünverbindung beginnt eine großzügige und durch Bäume unterstützte und markierte Wegeführung an der ampelgeregelten Kreuzung Tessiner Straße / Neubrandenburger Straße und setzt sich durch das Gebiet nach Norden fort in den landschaftlichen Freiraum mit einem dort gelegenen Aussichtspunkt und attraktiven Blickbeziehungen auf die Stadt und die davor liegende Niederung. Dadurch werden Erholungs- und Naturräume als Teil einer zukünftigen zusammenhängenden städtischen Natur- und Parklandschaft vernetzt.

Gekreuzt wird diese Verbindung von einer Wegeführung in Ost-West-Richtung, vom Verbindungsweg, entlang des Rönnggrabens und der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage durchs Gebiet bis zur Herrenwiese. Hier ist eine Verbindung zum Mühlendamm und in Richtung Stadtzentrum gegeben.

Die Herrenwiese selbst soll keine Wegeführungen erhalten. Hier haben die Belange des Naturschutzes die Priorität.

Die für den Rad- und Fußgängerverkehr geeigneten Anlagen im Bebauungsplangebiet sind auch teilweise als Bestandteil des örtlichen und überörtlichen Rad- und Wanderwegenetzes bestimmt.

Bei allen Planungen im Zuge der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsanlagen sind zur Sicherung ihrer behindertengerechten Nutzung die Bestimmungen der DIN 18024 Blatt 1 einzuhalten.

3.7 Technische Infrastruktur

Die vorhandenen Wohn- und Gewerbebauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden über Gas-, Wasser-, Fernmelde- und E-Leitungen im Straßenzug Mühlendamm - Tessiner Straße - Verbindungsweg versorgt. Somit ist die Umsetzung der Planung wie etwa für den bisher bebauten Bereich möglich. Entsprechend dem dann steigenden Bedarf der Erschließung müssen jedoch Verstärkungen geschaffen werden. Die Leitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum (vornehmlich Seitenräume der Verkehrsflächen) einzuordnen.

Abwasserableitung

Die Entsorgung erfolgt derzeit über Kanalisationsleitungen im Trennsystem auf der Nordseite der Tessiner Straße. Vorhanden sind eine Betonrohrleitung DN 400 für die Straßen- und Oberflächenentwässerung der Wohnbebauung und eine Schmutzwasserleitung DN 200 aus Steinzeugrohren. Das Trennsystem ist auch in der weiteren Erschließung beizubehalten.

Die Einleitung des Regenwassers erfolgt über den Rönngraben bzw. die Herrenwiese in die Unterwarnow.

Detaillierte Angaben zur Ableitung des Niederschlagswassers sind Bestandteil der Erschließungsplanung, die in Abstimmung mit dem Warnow-, Wasser- und Abwasserverband, der Nordwasser GmbH und dem Umweltamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu erarbeiten sind. Für den geschützten Landschaftsbestandteil sind die Bedingungen zur Unterhaltung der Vorflut mit der unteren Naturschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzuklären.

Der Rönngraben ist für diese Einleitmengen noch ausgelegt. Zusätzliche Wassermengen aus neu erschlossenen Flächen können nur verzögert eingeleitet werden. Die Menge Q_E ist begrenzt auf 5 l/s/ha.

Die Schmutzwasserleitung DN 200 führt zu einer Pumpstation südlich der Tessiner Straße. Von dort wird das Schmutzwasser über eine AZ-Druckrohrleitung DN 200 nach Norden durch das vorhandene Kleingewerbegebiet zu einem Schmutzwassersammler gefördert.

Die ungünstige Höhenlage im Bebauungsplangebiet bedingt eine weitere Pumpstation für die Ableitung des Schmutzwassers zur vorhandenen Pumpstation. Wegen der großen Einzugsfläche mit intensiver Nutzung und weiterer Erschließungsmaßnahmen in der Umgebung wird seitens des Betreibers der Abwasseranlage, der Nordwasser GmbH und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein Gesamtkonzept für die Schmutzwasserableitung erstellt, das eine einwandfreie Entsorgung in diesem Stadtgebiet gewährleistet.

Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und -anlagen ist auf eine ausreichende Hochwassersicherung zu achten (z.B. Rückstauklappe).

Wasserversorgung

Der "Warnow-Wasser- und Abwasserverband" ist für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung zuständig. Durch ihn werden die Erschließungsbedingungen festgelegt.

Die Versorgung kann über das öffentliche Wasserversorgungsnetz erfolgen.

Für alle Belange der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind Abstimmungen mit dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband, der Nordwasser GmbH sowie der unteren Wasserbehörde vorzunehmen. Die Bestimmungen der Satzung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Löschwasserbedarf

Im Zuge der Wasserversorgung sind auch die Belange der Löschwasserbereitstellung zu berücksichtigen. Hier ist nur eine Löschwasserbereitstellung über Hydranten sinnvoll zu gewährleisten. 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 Bestimmungen der "Hydrantenrichtlinie" sind dabei zu beachten. 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.

Gas- und Wärmeversorgung

Durch die Stadtwerke Rostock AG wird für das Bebauungsplangebiet als Wärmeträger Erdgas vorgesehen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind grundsätzlich zulässig.

Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung wird ebenfalls durch die Stadtwerke Rostock AG gewährleistet. Dazu sind die notwendigen Anlagen wie Leitungen und Trafos möglichst im öffentlichen Raum einzuordnen.

Den Versorgungsunternehmen sind mit der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV) auch ausreichende Möglichkeiten zur Standortfindung und den entsprechenden Flächenerwerb oder die Flächennutzung an privaten Flächen an die Hand gegeben.

Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird von der Deutschen Telekom AG Rostock abgesichert. Vorhandene und weiternutzbare Kabelanlagen sind zu berücksichtigen und gegebenenfalls in den öffentlichen Bauräumen umzuverlegen.

Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen sicherzustellen. Der vorgesehene Querschnitt der Verkehrsflächen weist einen ausreichenden Bauraum dafür auf. Bei der Ausführung der Anlagen zur Straßen- und Wegebeleuchtung sind die technischen Richtlinien der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu beachten, wobei Lichtpunkten mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung der Vorzug zu geben ist.

Hinsichtlich des Insektenschutzes sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen.

Führung der Versorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen des öffentlichen Straßenraums geführt. Jedes Grundstück soll an eine öffentliche Straße angrenzen, um die Erschließung nicht über Privatgrundstücke führen zu müssen.

Privatrechtliche Regelungen mit grundbuchlicher Sicherung von Leitungsrechten und privaten Ver- und Entsorgungsleitungen bis zum Anschluss an das öffentliche Netz sind daher nicht vorgesehen.

Im westlichen Teilbereich ist zur Sicherung auch der technischen Erschließung des Flurstücks 1589/2 der Flur 4, Flurbezirk II (außerhalb des Geltungsbereichs) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, zu Gunsten des Eigentümers und der Versorgungsbetriebe. Hierbei handelt es sich um die Verschiebung eines bereits im Ursprungs-B-Plan enthaltenen Rechts. Die Verschiebung wird notwendig, um die Hochwasserschutztrasse nicht durch eine Öffnung unterbrechen zu müssen. Bei dem begünstigten Grundstück handelt es sich planungsrechtlich um eine Fläche im Außenbereich, die als ehemalige kleinere Aufschüttung in

den geschützten Landschaftsbestandteil „Herrenwiese“ hineinragt. Derzeit befindet erkennbar keine aktive Nutzung auf diesem Grundstück statt.

Abfallwirtschaft und Müllentsorgung

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu planen. Er ist weitgehend am Standort wiederzuverwenden.

Damit ist sicherzustellen, dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung von Abfällen und Reststoffen zu gewährleisten.

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.

Unter Beachtung der Vorgaben der Abfallsatzung (AbfS) zur Getrennterfassung von wiederverwertbaren Abfällen (§ 11 Abs. 1 AbfS) sind ausreichend Stellflächen für Abfallbehälter auf dem Grundstück des jeweiligen Eigentümers zu errichten (§ 14 Abs. 2 AbfS).

Stellplätze für Abfallbehälter müssen so angelegt sein, dass dreiachsige Müllfahrzeuge diese direkt anfahren können und ein Rückwärtsfahren hierfür nicht erforderlich ist.

Die Zuwegung vom Bereitstellungsplatz der Abfallbehälter zum Entsorgungsfahrzeug ist gemäß BGV C27, mit einem ebenen trittsicheren Belag auszuführen, der den Beanspruchungen des Behältertransportes standhält. Zufahrtsstraßen und Wendeanlagen müssen unter Beachtung der Rast 06 für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt und ausreichend tragfähig sein.

Für Grundstücke, die für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht erreichbar sind, müssen Bereitstellungsflächen an der nächsten, für die Müllfahrzeuge erreichbaren Straße, eingerichtet werden.

Wertstoffsammelcontainer

in den in Teil A Planzeichnung festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen,-Zweckbestimmung Wertstoffcontainer- ist die Aufstellung von Wertstoffsammelcontainer vorgesehen und zulässig. Der Standort ist entsprechend der Größe des Gebiets und der zu erwartenden Einwohnerzahl sinnvoll.

Der festgesetzte Standort liegt verkehrsgünstig, sichert eine relativ günstige Erreichbarkeit dieser Anlage und ist auch für die Versorgungsfahrzeuge ohne schwerwiegende Behinderungen des sonstigen Verkehrs gut anfahrbar. Bei der Ausführungsplanung ist eine entsprechende Eingrünung vorzunehmen, die allerdings eine leichte Reinigung nicht erschweren darf.

Es sind hier nur lärmarme Wertstoffsammelcontainer nach Klasse 1 mit einem maximalen Schallleistungspegel von <92 dB (A) zulässig.

3.8 Artenschutz

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Quartiere von geschützten Fledermausarten und Brutvorkommen gebäudebrütender Vogelarten. Mit dem Hinweis soll das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG und damit verbundene Straftatbestände vermieden werden. Im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens wurden die Quartiere erfasst. Bei zahlreichen ist der geordnete Abriss bereits erfolgt. Für die verbleibenden sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben weiter zu beachten.

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

Sollen Gebäude mit Quartieren abgerissen oder saniert werden, ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 44 BNatSchG erforderlich. Der Abriss von betroffenen Gebäuden sowie alle baulichen Veränderungen an Gebäuden sind im Zeitraum von März bis September zu unterlassen. Vor dem Abriss ist Quartierersatz in quartiergleicher oder -ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen.

Bei geplantem Abriss oder baulicher Veränderung betroffener Gebäude ist 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten der Artenschutzbeauftragte der Hansestadt Rostock zu informieren.

3.9 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen

Entlang der Grenze des Geltungsbereiches im Norden wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Grünfläche“ festgesetzt. An diese Grünfläche binden die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im zentralen Bereich und im Norden an, so dass ein zusammenhängender Grünraum im Übergang zur angrenzenden Kleingartenanlage entsteht.

Auf 5 % der Gesamtfläche ist die Anlage von Wegen zulässig, das ergibt bei einer Gesamtfläche von ca. 9.000 m² maximal 450 m². Der Rönng Graben soll naturnah gestaltet werden (siehe unten). Für die Bereiche außerhalb des Rönnggrabens wird eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen in Gruppen auf mindestens 20 % der Fläche festgesetzt.

Die vorhandenen Gehölze (vorrangig Weiden) sollen erhalten bleiben und können angerechnet werden. Die verbleibenden Vegetationsflächen dürfen maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden, damit sich naturnahe Wiesenflächen entwickeln können. Insgesamt entsteht ein vielfältiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der im Norden an den geschützten Landschaftsbestandteil „Herrenwiese“ anbindet.

Entlang der Wege dürfen Streifen mit einer Breite von maximal 3 m häufiger gemäht werden, um eine gewisse Nutzungsvielfalt durch die Anwohner zu ermöglichen.

Private Grünflächen

Am Nordrand des Baugebietes WA 3 wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsgärten“ ausgewiesen, die als Ergänzung des Wohnbaulandes dienen, ohne eine Verdichtung der Nutzung zuzulassen.

3.9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der „Naturnahen Grünfläche“ wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Hier soll der Rönng Graben naturnah gestaltet werden. Dazu ist eine Abflachung der Uferböschungen auf eine maximale Neigung von 1:3 vorgesehen. Durch die Ansaat mit kräuterreichem Landschaftsrasen wird eine vielfältige naturnahe Entwicklung befördert.

Die Gehölze innerhalb der Maßnahmefläche sollen erhalten werden. Dabei handelt es sich vorrangig um grabenbegleitende Weiden, Erlen und verschiedene Sträucher. Auf die Darstellung von Erhaltungsgeboten für Bäume wird verzichtet, da die generelle Festlegung der Bestandssituation und auch der Entwicklung besser gerecht wird.

In den weiteren Bereichen des Bebauungsplangebietes sind Bäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt, die dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden sollen. Es werden Maßnahmen zum Schutz während der Bautätigkeit festgesetzt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Es wird ein fester Holzzaun festgesetzt, da dieser gegenüber einem normalen Bauzaun ein Verschieben verhindert. Gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan sind einige Erhaltungsgebote aufgrund erteilter Ausnahmen entfallen.

Im Baugebiet MI 5 ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dargestellt. Hier befindet sich ein naturnaher Tümpel, der mit dem Umfeld erhalten bleiben soll. Es handelt sich um ein Biotop, das nach § 20 NatSchAG M-V pauschal geschützt ist. Nach dem Umweltqualitätszielkonzept der Hansestadt Rostock (HRO 2007) sollen innerhalb von Bebauungsplänen ein Mindestabstand von 30 m zu intensiver Nutzung sowie von 60 m zur Bebauung eingehalten werden. Diese Regelungen sind hier nicht umsetzbar, da Bebauung und Nutzungen bereits vorhanden sind. Außerdem wurde der Bebauungsplan, der der Änderung zugrunde liegt, deutlich vor dem Umweltqualitätszielkonzept rechtskräftig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Naturdenkmale, ein Ginkgo und eine Eibe, die im Baugebiet MI 3 stehen. Für Diese wird ein erweiterter Schutz während der Baumaßnahmen festgesetzt, insbesondere ein zusätzlicher Schutzbereich von 5 m außerhalb der Kronentraufe.

Ein Schutzzaun wird entlang der Grenze des Bebauungsplangebietes zum geschützten Landschaftsbestandteil „Herrenwiese“ gefordert. Damit soll ein Ausweiten von Ablagerungen in das Schutzgebiet während der Baumaßnahme verhindert werden.

Der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan enthält die Festsetzung, dass zum Schutz der Insekten für die Straßenbeleuchtung ausschließlich Natriumhochdruckdampflampen einzusetzen sind. Dies entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Durch die LED-Technik sind vielfältige Lichtfarben möglich. Zum Schutz der Insekten dürfen die Leuchtmittel nur einen geringen Blau- und Weißlichtanteil haben.

3.9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Unterschied zum rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan werden entlang der Planstraßen A, C und D lineare Anpflanzgebote für Bäume dargestellt. Das ermöglicht eine größere Flexibilität bei der Anpassung an Zufahrten, Stellplätze, Leitungen u.ä..

Für die Planstraße A wird die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen gefordert, da diese auf der Seite der angrenzenden Grünfläche gepflanzt werden sollen. Je 12 laufende Meter ist ein Baum zu pflanzen, das ergibt bei einer Länge von 320 m 26 Bäume. Die Bäume sollen mindestens in Zweiergruppen mit einer durchgehenden Baumscheibe gepflanzt werden, um bessere Wuchsbedingungen zu erreichen.

Für die Planstraßen C und D werden klein- oder schmalkronige Bäume festgesetzt, da die Straßenräume enger und die Abstände zur Bebauung geringer sind. Als Pflanzdichte wird ein Baum je 20 laufende Meter festgesetzt, da in diesen Bereichen Platz für Zufahrten und Stellplätze notwendig wird. Für Planstraße C ergeben sich 4 und für Planstraße D 13 Bäume. Für die Baumpflanzungen entlang der Straßen werden als Mindestqualität 4x verpflanzte Hochstämme aus extraweitem Stand mit einem Stammumfang von 18-20 cm festgesetzt. Die Baumscheibe muss eine Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m aufweisen und ist mit Rasen anzusäen. Die Baumgruben sind mit einem durchwurzelungsfähigen Substrat, einem Volumen von mindestens 16 m³ und einer Tiefe von mindestens 0,80 m herzustellen. Diese Maßnahmen sollen eine langfristige stabile Entwicklung der Bäume an den Extremstandorten in den Straßen sichern.

Für Tiefgaragendächer wird eine intensive Begrünung außerhalb der überbauten Bereiche festgesetzt. Damit soll eine gewisse Durchgrünung speziell der Hofbereiche gesichert werden. Um aber auch eine Hofnutzung zu ermöglichen, wird die Begrünung nur auf 70 % der Fläche gefordert. Spielbereiche werden der zu begrünenden Fläche zugeordnet.

Für die nicht überbauten Grundstücksflächen wird ebenfalls eine Begrünung festgesetzt, die sich an der Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock orientiert.

Aus dieser Satzung ergibt sich auch die Festsetzung für Stellplatzanlagen.

Für Pflanzungen auf den Grundstücksflächen und den Stellplätzen werden Mindestqualitäten und Anforderungen an die Pflanzung festgesetzt, um auch hier eine stabile Entwicklung der Pflanzungen zu gewährleisten. Gleichzeitig reduziert sich durch diese Maßnahme langfristig der Pflegeaufwand.

Im Übergang zu dem geschützten Landschaftsbestandteil „Herrenwiese“ wird die Verwendung von Nadelgehölzen in einer Breite von 6 m verboten, um einen landschaftsgerechten Übergang zu diesem wertvollen Naturraum zu sichern.

Mit einem Hinweis wird klargestellt, dass die Regelungen zum Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten. Für Fällungen, die nicht bereits im Bebauungsplan gekennzeichnet sind, ist eine Kompensation gemäß Baumschutzkompensationserlass bzw. Baumschutzsatzung HRO erforderlich.

Die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht, da nicht alle Regelungen umsetzbar sind.

3.10 Immissionsschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung mit dem Ziel beauftragt, den Anteil von Flächen für eine Wohnbebauung zu erhöhen und hierfür Lösungen zum planungsrechtlichen Umgang mit der Lärmbelastung vorzuschlagen.

Aufgrund der sehr hohen Lärmbelastung im Bebauungsplangebiet, ist die Erarbeitung eines schlüssigen Lärmschutzkonzeptes mit einer möglichst geschlossenen und lärmrobusten Bebauungsstruktur und Architektur erforderlich. Dies gilt für die festzusetzenden allgemeinen Wohngebiete sowie für die unbebauten und perspektivisch auch für die derzeit bebauten Mischgebiete.

Die in der Schallimmissionsprognose (SIP) vom 20.07.2018 betrachtete Gebietsgliederung sieht den Erhalt eines Mischgebietsriegels (siehe Abbildung 1) entlang der bestehenden Lärmquellen (Verkehr / gewerbliche Einrichtungen) vor.



Abb. 1: Entwurf, Stand 05.07.2018

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte entsprechend der DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm und den RLS 90.

Aus den Berechnungsergebnissen resultieren Anforderungen an den Schallschutz. Diese werden nachfolgend für die Lärmarten Gewerbe und Verkehr dargestellt und erläutert.

1. Gewerbelärm

1.1. Untersuchung des Plangebietes

In der SIP wurden der Prognosenullfall (unveränderter Betrieb aller gewerblichen Nutzungen im genehmigten Bestand) und der Prognoseplanfall (Aufgabe der gewerblichen Nutzungen Blumenladen und Autohändler) untersucht. Für die Auswertung wird der Prognosenullfall herangezogen, da dieser den maßgeblichen Betrieb darstellt und die im Prognoseplanfall unterstellte Aufgabe der gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich nicht abgesichert ist.

Im Ergebnis der Berechnungen lässt sich feststellen, dass im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes die Orientierungswerte (ORW) für Mischgebiete bzw. für allgemeine Wohn-

gebiete am Tag und in der Nacht z.T. deutlich überschritten werden. Maßgebliche Geräuschquelle im Nachtzeitraum ist der Betrieb einer Tankstelle.

Im restlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte für Misch- bzw. allgemeine Wohngebiete an den zu den gewerblichen Einrichtungen nächstgelegenen Baugrenzen sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten.

1.2. Untersuchung von Minderungsmöglichkeiten

Um den Lärmkonflikten zu begegnen, wurden Maßnahmen zur Lärminderung betrachtet. Die Ergebnisse werden nachfolgend aufgeführt.

- Emissionsminderungen an den Quellen sind nicht möglich (z.B. organisatorische Maßnahmen an der Tankstelle und/ oder Reduzierung von Kfz-Bewegungen).
- Das Abrücken der Baugrenze zur Einhaltung der ORW der DIN 18005 würde eine Bebauung in weiten Teilen des östlich gelegenen Baufeldes WA-7 nicht zulassen und ist daher nicht zielführend.
- Zur Minderung der Schallimmissionen wurde eine 4 m hohe Lärmschutzwand an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze der Tankstelle untersucht. Es zeigt sich, dass die geprüfte Maßnahme bis zu einer Geschosshöhe von 10,9 m (4. OG) wirkungsvoll ist. Am Tage können unter Berücksichtigung der Wand die ORW der DIN 18005 weitestgehend eingehalten werden. Überschreitungen von maximal 5 dB(A) verbleiben im Nahbereich der gewerblichen Ansiedlungen. In der Nacht treten weiterhin Überschreitungen in Höhe von bis zu 15 dB(A) auf.

Auch unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand verbleiben Überschreitungen der ORW im Tag- und Nachtzeitraum. Weil im Vollzug der TA Lärm die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten ist, muss an den von Überschreitungen betroffenen Immissionsorten die Regelung der sog. „Architektonischen Selbsthilfe“ Anwendung finden.

Unabhängig vom Nutzerverhalten müssen die gewählten Maßnahmen sicherstellen, dass die entsprechenden Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort eingehalten werden.

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse für den immissionskritischeren Nachtzeitraum werden die gesondert festzusetzenden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

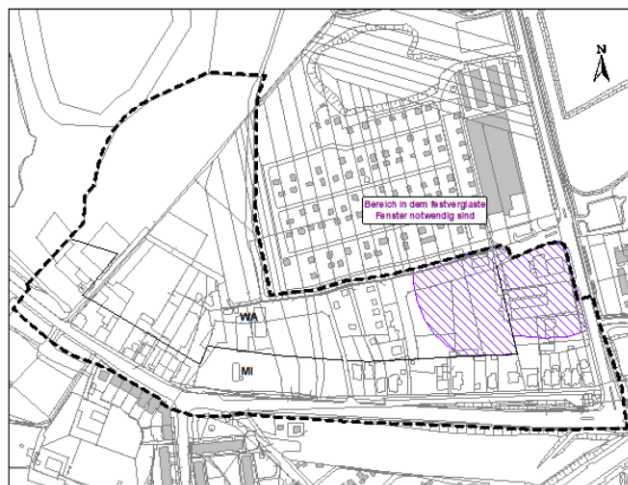


Abb. 2: Notwendige Maßnahmen zur Lärminderung

1.3. Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm

Folgende Festsetzung kann aus den Ergebnissen der SIP abgeleitet werden:

- I. Zum Schutz vor Gewerbelärm sind innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG Immissionsorte in der Baufläche WA-7 in Richtung Norden, Osten und Süden und in der Baufläche MI-5 in Richtung Norden, Westen und Osten durch bauliche Maßnahmen auszuschließen (Festverglasung, geschlossene Laubengänge oder Maßnahmen gleicher Wirkung für Aufenthaltsräume). Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen. Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im baurechtlichen Verfahren durch ein Schallschutzgutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund der Abschirmung eines zwischenzeitlich errichteten Baukörpers bzw. einer veränderten Emissionssituation sich die Geräuschbelastung im Bereich des Bauvorhabens so vermindert, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

2. Verkehrslärm

2.1. Untersuchung des Plangebietes

Zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurden der Straßenverkehr im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrswege (Tessiner Straße, Verbindungsweg, Neubrandenburger Straße, Mühlendamm) des Bebauungsplangebiets sowie der Eisenbahnverkehr auf der südlich zum Bebauungsplangebiet verlaufenden Bahnstrecke Rostock - Stralsund berücksichtigt.

Im Ergebnis der SIP wird festgestellt, dass die Beurteilungspegel hervorgerufen durch Verkehrsgeräusche innerhalb des Plangebietes an den Baugrenzen am Tage zwischen 52 und 70 dB(A) und in der Nacht zwischen 47 und 62 dB(A) liegen. Die Gesamtverkehrsgeräusche werden maßgeblich durch den Straßenverkehr außerhalb des Bebauungsplangebiets bestimmt.

Innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen werden die ORW am Tage und in der Nacht z.T. deutlich überschritten. Die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Mischgebiete von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts wird nicht überschritten.

In den Flächen mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden die ORW, unter der Annahme der freien Schallausbreitung, am Tag nur in der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches eingehalten bzw. unterschritten (Teile von WA-1, WA-3 und WA-4). In der Nacht sind alle Bauflächen von Überschreitungen betroffen. Die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für allgemeine Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird nicht überschritten.

Die Schwellenwerte des Lärmaktionsplans 2. Stufe der Hanse- und Universitätsstadt Rostock von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts werden im Bereich der Mischgebiete entlang der Straßen überschritten. In den Flächen mit Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ergeben sich im südlichen Bereich (WA-2) Überschreitungen des Schwellenwertes von 55 dB(A) nachts.

Außerhalb des Bebauungsplangebiets erhöhen sich durch das Planvorhaben gegenüber dem Prognosenullfall die Verkehrsgeräusche im Bereich des Mühlendamms um bis zu 0,4 dB(A) am Tag und in der Nacht. Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebiets liegen bereits ohne Realisierung des Vorhabens über der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Hier ist grundsätzlich ein Lärmsanierungskonzept durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu erarbeiten, zumal es sich um eine wichtige innerstädtisch Hauptverkehrsachse handelt, deren Verkehrsbelegung von einer Vielzahl großräumiger Abhängigkeiten beeinflusst wird.

2.2. Untersuchung von Minderungsmöglichkeiten

In der SIP wurden folgende Lärminderungsmaßnahmen betrachtet:

- a) Lärmschutzwand, im realisierbaren Bereich der Tessiner Straße →

Ergebnis: für WA-Gebiete aufgrund des großen Abstandes geringe Lärminderungen; spürbare Minderungen im EG in MI-Bauflächen

- b) Grundrissgestaltung, passiver Schallschutz entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereiche
 - Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite
 - Übernachtungsräume im gesamten Plangeltungsbereich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen
- c) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) mit Wänden oder Teilverglasung

Verbal diskutiert wurde der Einsatz von lärmarmem Asphalt. Das Lärminderungs-potenzial liegt bei etwa 2 dB(A).

2.3. Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm

Die Überschreitungen an den schutzbedürftigen Nutzungen müssen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit lärmabgewandter Grundrissgestaltung kompensiert werden. Dazu sind folgende Festsetzungen zu treffen:

- I. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind innerhalb der Flächen MI-1 bis MI-5 und der Flächen WA-2 sowie WA-5 bis WA-7 die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung auf den von den Hauptverkehrsstraßen (Tessiner Str., Mühlendamm, Verbindungsweg) lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Die Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

In Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV in denen keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind. Alternativ können Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden (besondere Fensterkonstruktionen). Eine Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches V ist nicht zulässig.

- II. Die Außenfassaden der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109:1989-11 erfüllt werden. Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

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	Bürräume und Ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A) und
- bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A)

gemindert werden.

- III. Ab einschließlich Lärmpegelbereich IV sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind Wohnungen, die mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite aufweisen.
- IV. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten I bis III abgewichen werden.

Zum weitergehenden Schutz vor Lärm wird eine weitere Festsetzung getroffen, die grundsätzlich bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplans war:

11.6 Wertstoffcontainer

In der in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung -Wertstoffcontainer- sind lärmarme Behälter nach Klasse I mit einem maximalen Schallleistungspegel von < 92 dB (A) zulässig.

3.11 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.11.1 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 eine städtebauliche Qualität des Bebauungsplangebiets entwickelt wird, 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 örtlichen Bauvorschriften sollen gewährleisten, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Sie sind hier vollständig und mit der entsprechenden Rechtsgrundlage wiedergegeben.

“12. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- 12.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 und in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 sind die Dächer aller Gebäude nur als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit Neigungen bis zu 12% zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

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

Über den letzten festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- 12.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Tiefgarage zulässig, die kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6, Satz 2 der Landesbauordnung M-V ist, zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

- 12.4 Standorte für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf den Baugrundstücken sind im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

- 12.5 An Gebäuden sind spiegelnde Elemente ausschließlich in Form von Fenstern und Türen sowie von Elementen zur Energiegewinnung und -einsparung zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

- 12.6 In öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen sind Werbeanlagen

unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweisschilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe im Plangebiet ausweisen, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind, sowie Kandelaberwerbung.

Werbeanlagen und Hinweisschilder an Gebäuden sind nur bis zur Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Gesonderte Werbetürme und Aufsteller sind nur bis zu einer Höhe von 14,5 m über DHHN zulässig.

Großtafelwerbung (Euroformat -3,60 x 2,60 m- und größer) ist nur innerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.

Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sowie im WA2 in Richtung der Planstraße C2 sind Geländeunterschiede zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenbegrenzungslinie bis zu deren Höhenlage aufzufüllen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

12.8 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer

- in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 das jeweils als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschoss nicht als Staffelgeschoss errichtet, das an mindestens 3 Gebäudeseiten über mindestens 2/3 der jeweiligen Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt,
- über den letzten festgesetzten Vollgeschossen weitere Geschosse errichtet,
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb einer Tiefgarage errichtet,
- Standorte für die vorübergehende Aufbewahrung fester Abfallstoffe auf den Baugrundstücken im Freien nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor Einsicht und direkter Sonneneinstrahlung schützt,
- an Gebäuden spiegelnde Elemente nicht in Form von Fenstern und Türen sowie von Elementen zur Energiegewinnung und -einsparung anbringt,
- in öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen Werbeanlagen errichtet. Dies gilt nicht für die unter 12.5 benannten Ausnahmen.
- Werbeanlagen und Hinweisschilder an Gebäuden oberhalb der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes anbringt,
- gesonderte Werbetürme und Aufsteller mit einer Höhe von mehr als 14,5 m über DHHN errichtet,
- Großtafelwerbung (Euroformat -3,60 x 2,60 m- und größer) außerhalb der Baulinien und Baugrenzen errichtet,
- Werbeanlagen mit Fernwirkung und wechselndem Licht errichtet oder anbringt.

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)

12.7 Die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) bekanntgemacht durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.MI.84 für das Mischgebiet "Weißes Kreuz" keine Anwendung.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)"

13. **Nachrichtliche Übernahme von geschützten Bäumen nach Landesnaturschutzrecht**

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 22 NatSchAG M-V)

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befinden sich folgende nach § 22 NatSchAG M-V i.V.m. Beschluss Nr. 94/51/81 des Rates der Stadt Rostock vom 18.06.1981 geschützte Baumdenkmale (Naturdenkmale). Es sind dies das Baumdenkmal Nr. 33 (Eibe) und Nr. 34 (Ginkgo). Die weitergehenden Bestimmungen des § 22 NatSchAG M-V sind zu beachten."

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist beabsichtigt, die derzeit ungenutzten Flächen einer Nutzung für den Wohnungsbau und gewerbliche Nutzungen zuzuführen. Da es sich um einen Plan der Innentwicklung handelt, sind eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen erfolgt unter dem Aspekt, dass für die stetig wachsende Einwohnerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock keine ausreichenden Flächen im Sinne einer Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

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

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Aufgrund der langjährigen Darstellungen des Flächennutzungsplans wird eine Nutzung der Flächen für den Wohnungsbau und gewerbliche Zwecke unter Wahrung der naturräumlichen Bedingungen und in Anpassung an die angrenzende bauliche Nutzung vorbereitet.

Daher ist davon auszugehen, dass es im Zuge des Aufstellungsverfahrens nicht zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen kommen wird. Es sind momentan keine Belange erkennbar, die in grundsätzlich 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:

Art der Nutzung		Flächengröße	Prozent %
1. Wohngebiete gesamt	ca.	49.216 m²	37,84
davon WA 1	ca.	7.714 m ²	
davon WA 2	ca.	8.708 m ²	
davon WA 3	ca.	8.355 m ²	
davon WA 4	ca.	4.631 m ²	
davon WA 5	ca.	6.340 m ²	
davon WA 6	ca.	4.589 m ²	
davon WA 7	ca.	8.879 m ²	
2. Mischgebiete gesamt	ca.	29.714 m²	22,85
davon MI 1	ca.	909 m ²	
davon MI 2	ca.	4.092 m ²	
davon MI 3	ca.	5.677 m ²	
davon MI 4	ca.	2.593 m ²	
davon MI 5	ca.	16.443 m ²	
3. Grünflächen	ca.	12.669 m²	9,74
4. Straßenverkehrsflächen	ca.	33.292 m²	25,60
5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca.	4.308 m²	3,31
6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	ca.	796 m²	0,61
7. Versorgungsflächen Wertstoffcontainer	ca.	60 m²	0,05
Gesamtfläche	ca.	130.055 m²	100

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

Der für eine Neubebauung vorgesehene Bereich im Bebauungsplangebiet befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Daneben befinden sich weitere Teile des Bebauungsplangebiets in privatem Eigentum.

Die Planungsziele der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs stehen in weitgehender Übereinstimmung mit den Interessen der jeweiligen Eigentümer.

Es werden daher keine bodenordnenden Maßnahmen etwa für die Herstellung der Anlage der Straßenverkehrsflächen oder der Grünflächen in Aussicht genommen.

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

Es wird davon ausgegangen, dass eine Umsetzung der Planung ohne weitere Probleme möglich sein wird.

7.1 Verträge

Das Bebauungsplangebiet ist über die umgebenden Straßen ausreichend erschlossen.

Ein Erschließungsvertrag ist daher gegebenenfalls nur für die Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplangebiets notwendig, falls die Flächen an einen Erschließungsträger veräußert werden.

Der Erschließungsvertrag ist dann frühzeitig vor Satzungsbeschluss zu schließen, um das Entstehen von Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu vermeiden.

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

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sperlich und Fröhlich GbR, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Schonenfahnerstraße 7, 18057 Rostock im Maßstab: 1:500, Höhenbezug: DHHN92, Lagebezug: ETRS89 mit Stand vom Januar 2018 auf der Grundlage der ALK der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

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.

Bodenschutz

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

Baumschutz

Gemäß § 18 Abs. 1 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66) geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die weitergehenden Bestimmungen in § 18 NatSchAG M-V sind zu berücksichtigen.

Für das notwendige Fällen von Bäumen, die nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt sind, gilt der Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V und der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock. Eine Fällgenehmigung ist rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde (Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege) zu beantragen.

Bodendenkmalpflege

Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalschutzbehörde der Hanse- und Universitätsstadt 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)

Bohrungen

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

Beleuchtungsanlagen

Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG), Hauptabteilung Licht, zu koordinieren.

- Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.
- Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen.
- Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.

Stellplätze

Kfz-Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen durch Geräusch- und Abgasimmissionen in der Nachbarschaft verursacht werden.

Daher ist im Rahmen der Planverwirklichung sicherzustellen, dass der Abstand zwischen Stellplätzen/Garagen und Fenstern von Aufenthaltsräumen in Mehrfamilienhäusern (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer) ein Maß von 5 m nicht unterschreitet.

Altlastenverdacht

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I, S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. In diesem Fall ist das Amt für Umweltschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, zu benachrichtigen.

Folgende Satzungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind zu beachten:

Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger), sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,50 Metern, bei Obstbäumen mindestens 0,80 Metern; gemessen in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,30 Meter Höhe liegt geschützt. Walnüsse und Esskastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstämmige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelbäumen mindestens 0,50 Meter erreicht.

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger.

Die weitergehenden Bestimmungen der Festsetzung 12.2 sind zu beachten.

Spielplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielplatzsatzung), bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger.

Verfasser
Bauleitplanung:



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

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

Grünordnerischer
Beitrag:



Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel

Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung

Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax.: (0381) 490 99 83