

Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 09.WA.39

**Wohngebiet „An der Mühle“ in der
Schwaaner Landstraße**


BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom
02.12.1998

geändert durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom
05.12.2001

ausgefertigt am 31.1.2002




Oberbürgermeister

INHALT

1. Rechtsgrundlage gem. § 2 Abs. 1 BauGB	3
2. Geltungsbereich:	3
3. Veranlassung:	3
4. Landesplanung - Regionalplanung:	3
5. Städtebauliche Einordnung und Bestand:	4
5.1 Gesamtstadt	4
5.2 Nutzung	4
5.3 Erschließung	4
5.4 Naturhaushalt	5
5.5 Erholungspotential	5
6. Planungsziele:	6
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.1.1 Allgemeine Wohngebiete	7
7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Bauweise	8
7.4 Nebenanlagen	9
7.5 Grünflächen	9
7.6 Anpflanzgebote, Begrünung baulicher Anlagen	10
7.7 Verkehrserschließung	10
7.7.1 Anbindung an das vorhandene und geplante Straßennetz	10
7.7.2 Innere Erschließung	11
7.7.3 Ruhender Verkehr	11
7.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr	12
7.8 Immissionsschutz	12
7.9 Altlasten	14
7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt von Bäumen	14
7.10.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung	15
7.10.2 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
7.11 Anpflanzungen/Grünflächen	17
8. Ver- und Entsorgung	18
8.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung	18
8.2 Regenwasser-, Schmutzwasserableitung	18
8.3 Fernwärmeversorgung	18
8.4 Gasversorgung	18
8.5 Fernmeldetechnik	18
8.6 ELT-Versorgung	19
8.7 Straßen und Wegebeleuchtung	19
8.8 Abfallentsorgung	19
9. Gestaltungsvorschriften	19
10. Flächenbilanz B-Plan Nr. 9 WA 39 Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße der Hansestadt Rostock	20
11. Hinweise	21
11.1 Archäologische Bodenfunde	21
11.2 Schutz von unterirdischen Leitungen	21

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9 WA 39 für das Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße

1. Rechtsgrundlage gem. § 2 Abs. 1 BauGB

- Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock, Beschluss-Nr.: 324/23/1991 vom 02.10.1991 zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2. Geltungsbereich:

Das Bebauungsgebiet befindet sich in der Ortslage der Hansestadt Rostock, östlich der Schwaaner Landstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten: der Bahndamm der Deutschen Bahn AG
- im Westen: die westliche Randbebauung der Schwaaner Landstraße
- im Süden: die Kleingartenanlage „Mooskuhle“.

3. Veranlassung:

Die Stadt will eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die bauliche und sonstige Nutzung von städtebaulich relevanten Grundstücken soll hiermit vorbereitet und verbindlich festgesetzt werden.

Die günstige Lage zum Stadtzentrum, die durch die geplante Straßenverbindung Schlesinger-Straße und Schwaaner Landstraße (DMR-Straße) und durch den geplanten Fußgängertunnel zur Herwegh-Straße auch verkehrstechnisch attraktiv wird, bildet die Grundlage für die Einordnung von hauptsächlich Wohnnutzung. Die Bauflächen finden hier eine günstige Zuordnung zur bestehenden Infrastruktur. Mit den zu errichtenden Wohngebäuden kann ein Teil des Wohnraumbedarfes der Stadt gedeckt und mit dem Anteil an Gewerbe können neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

4. Landesplanung - Regionalplanung:

Spezielle Planungsvorgaben aus der Landes- und Regionalplanung liegen für den geänderten Bebauungsplan nicht vor. Im Rahmen der Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurden keine landesplanerischen Bedenken geäußert. Der Bebauungsplan entspricht damit grundsätzlich den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

Es erfolgte ein Hinweis des Landesamtes für Katastrophenschutz auf Kampfmittelbelastung des Gebietes. Dieser Hinweis muss den einzelnen Bauherren mitgeteilt werden, um entsprechende Vorsichtsmaßnahmen ergreifen zu können.

5. Städtebauliche Einordnung und Bestand:

5.1 Gesamtstadt

Die Großstadt Rostock mit rd. 200.000 Einwohnern, mit Betrieben des Schiffbaus, der Hafenwirtschaft, der Elektrotechnik-Elektronik, der Nahrungsgüterindustrie, des Bauwesens ist als ein wirtschaftliches Zentrum nördlich von Berlin anzusehen.

Mit der jahrhundertealten Universität ist die Stadt auch geistig-kulturelles Zentrum der Region. Diese Stellung muss die Stadt durch Umstrukturierung in allen Bereichen festigen und ausbauen. Hierbei ist die geographische Lage in den Verkehrsbeziehungen im Ostseeraum und in Europa aktiv zu nutzen. Fährverkehr, Transport auf der Schiene und auf der Straße spielen eine große Rolle in der Entwicklung der Stadt und des Umlandes. Den Tourismus mit dem großen Umfeld an Entwicklung im Bereich Kultur, Handel und Versorgung gilt es auszubauen.

5.2 Nutzung

Das unter Punkt 2 in seinen Grenzen beschriebene Gelände wird teilweise durch

- ein- bis zweigeschossige Wohn- und Gewerbegebäude baulich bestimmt einschl. einer ehemaligen Mühle
- Kleingartenanlagen und als landwirtschaftliche Fläche genutzt
- das Geschützte Biotop landschaftlich gegliedert.

Das Gelände wird mitgeprägt durch

- die Bahnlinie Rostock-Berlin bzw. Rostock-Schwerin
- die Schwaaner Landstraße mit den besonders auf der Westseite vorhandenen Wohngebäuden und den Alt-Anlagen des Dieselmotorenwerkes (DMV)

Den vorgenannten Rahmenbedingungen und den Prämissen der Erschließung, insbesondere denen der Verkehrsplanung ist das Planungsgebiet Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße durch eine angepasste, differenzierte und akzentuierte Neubebauung einzufügen. In die Bauleitplanung wurde der Grünordnungsplan abgestimmt mit einbezogen.

5.3 Erschließung

Das Bebauungsgebiet ist zur Zeit noch nicht optimal erschlossen. Mit der zur Zeit im Bau befindlichen Straße durch das ehemalige DMR-Gelände erfolgt jedoch eine gute Anbindung an das städtische Verkehrsnetz. Die Verbindung unter der Bahnlinie hindurch in die Innenstadt (als Fußgänger- und Radfahrrertunnel) ist in der Planung.

5.4 Naturhaushalt

Das Planungsgebiet ist Teil des „Rostock-Ribnitzer Plattenlandes“ und liegt laut Landschaftsrahmenplan in einem landschaftsökologisch bedeutsamen Raum. Diese Bedeutung erklärt sich aus der unmittelbaren Nähe zum Natur- und Wasserschutzgebiet „Warnowniederung“ (Wasserschutzzone I und II). Das Planungsgebiet liegt im TWSG III.

In der Örtlichkeit ist zu erkennen, dass durch den Bau der Schwaaner Landstraße sowie der Bahnanlagen und des Dalwitzhöfer Weges das natürliche Niederungsgebiet des Rote Burg Grabens zur Warnow unterbrochen wurde. Reste davon sind in Form von Feuchtbiotopen mit geschützten Pflanzenbeständen wie

- dem Geschützten Biotop
- einer kleinen Wasserfläche mit Röhricht und Erlen- und Weidenbestand innerhalb des Eisenbahndreiecks
- einem Graben mit Abfluss in die Warnowniederung im Bereich der Kleingartenanlage „Schafweide“

erhalten geblieben.

Gemäß naturräumlicher Gliederung und aufgrund der geologischen Verhältnisse ist das Bebauungsgebiet Teil der Brookhusener Lehmmoräne (Grundmoräne) mit lehm-sandigen Substraten. Im Bereich der Sportanlagen des DMR wurden größere Auffüllungen (bis 4,00 m) durchgeführt.

Das gesamte Bebauungsgebiet ist aufgrund langzeitlicher unterschiedlicher Nutzung durch den Menschen als naturferne antropogene Landschaft einzuordnen. Ausnahme ist lediglich das Geschützte Biotop, das als naturnah eingestuft werden kann.

Das Bebauungsgebiet umfasst neben dem bereits beschriebenen Biotop:

- Wohn- und Gewerbeflächen mit Hausgärten
- einen Sportplatz
- eine Kleingartenanlage
- eine landwirtschaftliche Nutzfläche (seit 1991 Brache).

5.5 Erholungspotential

Die Erholungsfunktion des untersuchten Gebietes beschränkt sich auf

- die Kleinsportanlage des DMR, die veraltet und ungepflegt ist und z. Z. nicht genutzt wird und
- die rd. 50 Klein- und Hausgärten.

Das Gebiet ist kein Zielgebiet für Wandern und Erholung. Durch das Gebiet verlaufen keine Rad- und Wanderwege.

6. Planungsziele:

Zur Zeit sind im südöstlichen Raum der Stadt noch keine Gebiete erschlossen, welche in der hier vorhandenen Nähe zum Stadtzentrum eine umfangreiche Einordnung von Wohngebäuden in Verbindung mit touristischen Funktionen und Dienstleistungen ermöglichen.

Rostock muss, um stadtzentrumsternah Wohnraum anzubieten, die Chance einer Umnutzung von Brachen (hauptsächlich gewerbliche Nutzung) ergreifen. Damit können landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich vorerst geschont werden.

Zu einer derartigen Erweiterung der vorhandenen Wohnbereiche ist das Gebiet an der Schwaaner Landstraße sehr gut geeignet, da es nahe am Bahnhof und über die Bahnlinie hinweg nahe an der Innenstadt gelegen ist. Durch die vorhandenen Gebäude und Nutzungen erscheint zudem eine Bebauung durch größere Gebäude sinnvoll.

Die Wohnnutzung soll an dieser Stelle gestärkt werden, um den in einer relativen In-sellage verharrenden Bestand zu einem funktionsfähigen Quartier aufzuwerten.

Das Plangebiet weist ferner durch die Topographie des Mühlenbachtals die Möglichkeit einer attraktiven Gestaltung der Baulichkeiten um das Biotop auf, das als zentrale Zone mit Mühle dem Gebiet Identität verleihen kann.

Das Gebiet ist größtenteils verfügbar, zügig bebaubar und kann dadurch Investitionsentscheidungen größerer Unternehmen für innenstadtnahe Standorte beeinflussen.

Eine moderne Bebauung auf dem Plangelände verbessert gleichzeitig die Stadtarchitektur durch Sichtbeziehung von der Bahn auf eine städtische Einfahrt, die als Visitenkarte vorzeigbar ist.

Erschließung

Durch die neue Verbindungsstraße durch das Gelände des ehemaligen Dieselmotorenwerkes hindurch wird das Gebiet unmittelbar an die innerstädtischen Ring- und Radial-Straßen über den südlichen Bahnhofsvorplatz angeschlossen.

Die Nähe zu Hauptbahnhof, zentralem Busbahnhof und Straßenbahnhaltestelle entspricht der verkehrspolitischen Philosophie, in vertretbarer Nähe zum ÖPNV eine hohe Verdichtung von Bebauung anzustreben. Das gilt insbesondere, wenn starke Berufspendlerströme zu erwarten sind. Das Plangebiet übernimmt als Erweiterungsgebiet für stadtnahes Wohnen das Angebot für moderne größere Bauten, die innerhalb der derzeitigen City nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Das Plangebiet ist ferner neben 2 - 3 angrenzend vorgesehenen Wohnstandorten geeignet, für eine Entwicklung des Gebietes südlich des Bahnhofes wegweisende Funktionen zu übernehmen und einen Teil des derzeitigen Wohnbedarfes innenstadtnah zu konzentrieren.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet wird entsprechend der grundlegenden Zielsetzung der Planung zum größten Teil als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier werden lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Tankstellen würden eine zusätzliche Lärmbelastung mit sich bringen, die angesichts der durch die Bahnlinie vorbelastete Situation vermieden werden soll. Gartenbaubetriebe würden der Zielsetzung der Verdichtung der Wohnnutzung an dieser Stelle widersprechen.

Die Schwaaner Landstraße ist an der Westseite fast ausschließlich von Wohnhäusern gesäumt. Deshalb werden auf der Ostseite der Straße im Plangebiet Wohnfunktionen mit ähnlich gestalteten Bedingungen bezüglich der Baukörpergestaltung eingeordnet. Diese neuen Baufelder 4, 7, und 8 erstrecken sich entlang der gesamten östlichen Seite der Schwaaner Landstraße, beginnend nach der vorhandenen nördlichen Wohnbebauung, bis über die Planstraße 1 hinaus. Die bestehende Wohnbebauung wird im Baufeld 6 gesichert.

Die Planstraße 1 stellt die Haupterschließung im Plangebiet dar. In ihrer Länge wird die parallel verlaufende Schwaaner Landstraße zur Wohnstraße. Die Planstraße 1 wird durch die Planstraße 3 gekreuzt, welche das Plangebiet in der Tiefe erschließt. Auf der Ostseite der Planstraße 1 liegen weitere Baufelder mit Wohnfunktion (BF 1 und 2). Baufeld 3 und 4 mit Wohnnutzungsausweisungen im Zentrum des Wohngebietes schließen einen städtischen Platz ein, der das gestaltete und mit Sondernutzungen zu belebende Quartierszentrum darstellen soll.

7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Am nördlichen Rand des Plangebiets wird angrenzend an die Bahnlinie und den Geschützten Landschaftsbestandteil ein Eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gewerbegebiet steht im Zusammenhang mit der großen gewerblich zu nutzenden Fläche des ehem. Dieselmotorenwerkes westlich der Schwaaner Landstraße. Hier sollen primär Büro- und Dienstleistungsnutzungen entstehen.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes wird bezüglich der zulässigen Lärmemissionen mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung getroffen. Der Ausschluss von Lagerhäusern dient der Vermeidung eines zu hohen LKW-Verkehrsaufkommens. Vergnügungsstätten werden wegen der Nähe zum Allgemeinen Wohngebiet in diesem Teil des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der Nähe zum Geschützten Biotop und um

die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, wird eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ausgeschlossen.

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet wird die GRZ-Ausweisung gegenüber § 17 BauNVO aus den selben Gründen reduziert wie im Allgemeinen Wohngebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird maßgeblich von der Nähe des Gebietes zum Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof mitbestimmt. Während in der künftig beruhigten Zone der Schwaaner Landstraße in der Bauhöhe (Zahl der Geschosse) von der vorhandenen Bebauung auf der Westseite der Straße für die Baufelder auf der Ostseite auszugehen ist und damit 2 und 3 Geschosse (BF 4, 7, 8) festgesetzt werden, erfährt die Zahl der Geschosse in der Tiefe des Plangebietes eine Verdichtung der Bebauung durch die Festsetzung von 3 - 4 Geschossen (BF 1 - 2). Damit werden städtebauliche Akzente an der Bahnlinie gesetzt und gleichzeitig in Verbindung mit den Lärmschutzmaßnahmen durch die hohe und kompakte Bebauung entlang der Bahntrasse Lärmschutz gegenüber den übrigen Gebieten erzielt. Auf Grund der zulässigen Maximalgeschossigkeit sind aus vorgenannten städtebaulichen Gründen in den Baufeldern 1 und 2 die Obergrenzen für die GRZ um 0,2 überschritten. Eine Besonderheit stellt das Gewerbegebiet (BF 5) dar mit einer Geschossigkeit zwischen 3 und 6. Damit soll eine Dominante für den Beginn der Schwaaner Landstraße geschaffen werden. Dies rechtfertigt die Festsetzung der Überschreitung der Obergrenze der GFZ um 0,3. Insgesamt stellen die Festsetzungen in jedem Fall obere Grenzen dar, die nicht zu überschreiten sind.

Für die Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen) der Gebäude wird durch Festsetzung ein für die jeweiligen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet) adäquater Rahmen gesetzt.

Für die Geschossflächenzahl wird die Obergrenze des § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet für zwei Baugebiete überschritten. Die Überschreitung ergibt sich aus der möglichen GRZ von 0,4 und der zulässigen Geschossigkeit von 4 Geschossen. Da jedoch Teile der GRZ für die Nebenanlagen abzuziehen sind (Ausschluss der Überschreitung) ist die maximal zulässige GFZ nur in Ausnahmefällen, etwa durch die Einplanung von Parkgeschossen erreichbar. Im Baufeld 6 orientiert sich die GFZ-Ausweisung am Bestand und der festgesetzten Geschossigkeit, in den übrigen Baugebieten an der Obergrenze der BauNVO.

Die Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO für die GFZ im Eingeschränkten Gewerbegebiet resultiert ebenfalls aus der städtebaulich gewünschten Geschossigkeit. Die tatsächliche Erreichbarkeit der Zahl unterliegt jedoch ähnlichen Vorbehalten wie im Allgemeinen Wohngebiet.

7.3 Bauweise

Mit Festsetzung der offenen Bauweise für die Baufelder BF 2 - 4 und 6 - 8 soll der vorhandenen Situation an der Schwaaner Landstraße Rechnung getragen werden. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird in den übrigen Baufeldern BF 1 und 5 eine erforderliche Verdichtung der Bebauung berücksichtigt. Hier können die Gebäude länger als 50 m sein. Im Baufeld 1 soll eine Bebauung parallel zur Bahnlinie entstehen; daher ist für das Baufeld eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die abschir-

mende Wirkung des Gebäude ermöglicht auf der Rückseite die Einhaltung auch des nächtlichen Orientierungswertes. Im übrigen werden durch die abschirmende Bebauung die Lärmbelastungen über die Anforderungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) hinaus für einen Großteil der übrigen Bebauung und Freiflächen reduziert.

Auch für das Baufeld 2 ist im südlichen Abschnitt eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Dadurch soll die Verzahnung der Freiräume gesichert und eine abriegelnde Bebauung gegenüber den südlich benachbarten Kleingärten verhindert werden.

Für die übrigen Baufelder werden große überbaubare Flächen angeboten, die eine weitgehend freie Anordnung der Gebäudekubaturen entsprechend künftiger architektonischer Konzepte ermöglicht. Dabei bleibt eine starke Durchgrünung des Gebietes durch die Regelungen zur Grundflächenzahl gewährleistet.

7.4 Nebenanlagen

Die angestrebte Verdichtung der Bebauung erfordert ca. 640 private Stellplätze, die innerhalb der Baufelder untergebracht werden müssen. Durch den Ausschluss der Überschreitung der GRZ wird ein Anreiz zur kompakten Unterbringung des ruhenden Verkehrs gegeben. Diese kann auch in Tiefgaragen oder Parkgeschossen erfolgen. Die Anordnung von Tiefgaragen ist im Bereich des Geschützten Biotops aus Gründen des Grundwassericht 52Vas ist eine gesonderte Fläche als Gemeinschaftsfläche für die Ste

ausgewiesen. Das wurde aufgrund des hohen zu erwartenden Bedarfs in diesem Baufeld festgelegt.

Östlich des Baufeldes BF 8 kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Trafostation und eine Gasreglerstation berücksichtigt werden.

7.5 Grünflächen

Östlich der Planstraße 1 und nördlich der Planstraße 3 ist in zentraler Lage des Wohnquartiers ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Nördlich des Baufeldes BF 6 wird die Fläche zwischen der Planstraße 1 und den Hausgärten begrünt und als öffentliche Parkanlage gestaltet. Die Grünfläche markiert die Hauptzufahrt zum Quartier und bietet eine Abstandsfläche zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet.

Östlich des Baufeldes BF 6 wird die Fläche zwischen der Planstraße 1 und dem Baugbiet als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Zum Teil können hier bestehende Gartennutzungen fortgeführt werden, bzw. für die benachbarte mehrgeschossige Wohnbebauung Hausgärten geschaffen werden.

Südlich des Baufeldes BF 3 wird eine Fläche des Kleingartenverbandes als Stellplatzanlage bezogen auf die Kleingartenanlage festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt über Planstraße 1.

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Geschützten Biotop entsteht als Schutzstreifen eine extensive Grünfläche.

7.6 Anpflanzgebote, Begrünung baulicher Anlagen

Entlang der Bahnlinie, zwischen Baugebieten und Kleingartenanlagen und im Baufeld 1 sind Anpflanzgebote zur Abschirmung der verschiedenen Nutzungen gegeneinander und zur Gliederung der Freiflächen vorgesehen. Die Anpflanzungen stellen einen Teil der Ersatzmaßnahmen gem. BNatSchG dar.

Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze sind in den meisten Baugebieten auch Tiefgaragen zulässig. Die wünschenswerteste Form der Anordnung der Tiefgaragen, weil mit der geringsten Versiegelung verbunden, ist die Anordnung unter den Gebäuden. Durch die Substratüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragen, soweit sie nicht unter den Gebäuden liegen, wird die Nutzbarkeit der Flächen und ein gestalterischer Mindestanspruch gewahrt.

7.7 Verkehrserschließung

7.7.1 Anbindung an das vorhandene und geplante Straßennetz

Das Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße wird an seinem Westrand von der verkehrsberuhigten Schwaaner Landstraße (Tempo 30 km/h-Zone) und an seinem Nordrand von der Deutschen Bahn AG tangiert. Die straßenseitige Anbindung dieses Gebietes erfolgt über eine durch das DMR gebaute Verbindungsstraße zwischen der E.-Schlesinger-Str. und der Schwaaner Landstraße. Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes wird durch die Haupteerschließungsstraße Planstraße 1 und eine zusätzliche Erschließungsstraße Planstraße 2 gewährleistet. Die Haupteerschließungsstraße 1 wird zweiseitig an die Schwaaner Landstraße angebunden. Dabei kommt der nördlichen Anbindung in Verlängerung der Verbindungsstraße durch das ehemalige DMR-Gelände eindeutig größere verkehrliche Bedeutung zu.

Durch den durch das B-Plan-Gebiet „An der Mühle“ einschließlich der vorhandenen Bebauung selbst verursachten Ziel- und Quellverkehr sowie durch den Verkehr der Schwaaner Landstraße (Ziel- und Quellverkehr der drei weiteren geplanten Wohnbaustandorte an der Schwaaner Landstraße sowie aus der vorhandenen Bebauung an dieser Straße und vor allem überörtlicher Durchgangsverkehr der Landesstraße L 132) würde das Plangebiet unzulässig hoch verlärmert werden. Zusätzlich würde die geplante Anbindung der Schwaaner Landstraße durch das Gelände der DB AG (ehem. DMR) in Richtung Bahnhof aus der derzeitigen verkehrsarme Sackgasse Schwaaner Landstraße eine Durchgangsstraße werden lassen.

Die Verkehrslärm-Immissionsprognose für die Schwaaner Landstraße zeigt auf, dass zur Gewährleistung der Wohnqualität im Plangebiet Maßnahmen zur Senkung der Lärmimmission ergriffen werden müssen, da starke passive Lärmschutzmaßnahmen nicht Ziel der städtebaulichen Planung sein können. Dazu wird es erforderlich, die durchgehende Straßenverbindung in der Schwaaner Landstraße zu unterbinden, da das Verkehrsaufkommen soweit ansteigt, dass sich der Beurteilungspegel gegenüber dem der jetzigen Belegung um mindestens 3 dB (A) erhöht.

Die Realisierung erfolgt mittels einer baulichen Trennung der Schwaaner Landstraße für Kfz südlich der südlichen Einmündung der Planstraßen 1 in die Schwaaner Landstraße durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ mit einer 3,00 m breiten Durchfahrtsmöglichkeit für Sonderfahrzeuge (Linienbusse, Rettungsfahrzeuge, Polizei, Müllabfuhr) und Radfahrer, die durch eine technische Anlage (Schranke oder versenkbarer Poller) geschlossen wird, die nur von den Sonderfahrzeugen bedient werden kann. Das bauliche Ende der Sackgassen wird durch das Grün und die Wendemöglichkeiten dokumentiert. Die Realisierung dieser baulichen Trennung muss zeitgleich mit der Fertigstellung der Straße durch das DMR-Gelände erfolgen.

Der Verkehrsabfluss der Baufelder BF 1 - 7 erfolgt damit über die Verbindungsstraße durch das DB AG-Gebiet zur Erich-Schlesinger-Straße. Nur der Verkehr des Baufeldes BF 8 wird teilweise über die südliche Schwaaner Landstraße und Tychsenstraße zur Nobelstraße abgeleitet.

Ein Tunnel für Fußgänger und Radfahrer unter dem Bahnkörper in nördlicher Verlängerung der Schwaaner Landstraße kann künftig eine kürzere Verbindung zum Stadtzentrum herstellen (Studie vom 04.12.1992).

7.7.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über drei Erschließungsstraßen:

- Planstraße 1:
ausgelegt für den Begegnungsfall LKW/Bus mit einseitigem kombinierten Grün-/Längsparkstreifen und beidseitig angeordneten Gehwegen. Im Bereich des Biotops ist nur ein Fußweg eingeplant. Die erforderliche Straßenraumbreite beträgt zwischen 10,75 und 12,50 m. Über die Planstraße 1 soll zukünftig der ÖPNV (Buslinien) in Richtung Norden geführt werden, da die Schwaaner Landstraße als verkehrsberuhigte Anliegerstraße ausgebildet wird. Die Buslinien in Richtung Süden verkehren weiterhin in der Schwaaner Landstraße.

Ein Radweg wird in den Planstraßen 1 und 3 wegen des unterbundenen Durchgangsverkehrs nicht erforderlich.

- Planstraßen 2 und 3:
Die weitere Erschließung im Wohngebiet kann in reduzierter Form erfolgen, da es sich um Anliegerstraßen handelt. In der 11,00 m breiten Verkehrsfläche sind die notwendigen Fahrbahnen, Parkplätze und Gehwege in einer Mischverkehrsfläche unterzubringen. Im Bereich des Baublockes 7 wird die Planstraße 3 als Fußgängerbereich festgesetzt, um hier keine zusätzliche Durchfahrtsmöglichkeit am Quartiersplatz vorbei zu eröffnen.

7.7.3 Ruhender Verkehr

In den Wohngebieten sind ca. 440 Wohneinheiten zu erwarten. Hieraus kann auf einen Bedarf von ca. 50 – 100 öffentlichen Parkplätzen (10 bis 20 Prozent der notwendigen privaten Stellplätze) geschlossen werden. Wegen der guten Anbindung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie zum Bahnhof) und der

kurzen Anbindung in die Innenstadt (neuer Fußgängertunnel) kann angenommen werden, dass 10 bis 15 Prozent Besucherstellplätze für das Gebiet ausreichend sind.

Die öffentlichen Parkplätze können in den Erschließungsstraßen der Wohngebiete im Wechsel von jeweils einem Baum und einem Stellplatz durchgängig angeordnet werden, soweit notwendige Grundstückszufahrten nicht entgegenstehen. Zusätzlich sind am Quartiersplatz (ca. 10 Stellplätze) vorgesehen. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden knapp über 1000 Meter Straßenlänge in den Wohngebieten ist so die Herstellung der notwendigen Zahl von Stellplätzen möglich.

Die Stellplätze für das Eingeschränkte Gewerbegebiet sollen auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Zusätzliche öffentliche Parkplätze sind ggf. im nördlichen Abschnitt der Schwaaner Landstraße möglich. Sollte es dennoch zu einer übermäßigen Belastung des Wohngebiets durch den Parkierungsbedarf des Gewerbes kommen soll mit geeigneten Mitteln (Anwohnerparken) gegengesteuert werden.

7.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch das Plangebiet verkehrt eine städtische Buslinie der Rostocker Straßenbahn AG. In der Planstraße 1 ist (am Baufeld 2) hierfür eine Haltestelle vorgesehen.

Künftig soll die Strecke auch durch den regionalen Busverkehr (Regionalverkehr Küste) genutzt werden.

7.8 Immissionsschutz

Im Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße ist durch den Ausschluss des Durchgangsverkehrs Straßenlärm in übermäßigen Größenordnungen verhindert worden.

Durch den angrenzenden Bahnbetrieb, aus der geplanten Gewerbenutzung, einer Gemeinschaftsstellplatzanlage für die benachbarte Kleingartenanlage und die Erschließungsstraßen entstehen Belastungen der geplanten Wohngebiete. Diese werden in einer - verschiedene frühere Stellungnahmen zusammenfassenden und neue Informationen integrierenden - schallschutztechnischen Stellungnahme des Umweltamtes ausgewiesen und sollen durch geeignete Maßnahmen wie

- Gebäudestellung
- Schlafräume auf der den Schallquellen abgewandten Seite
- Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen

bewältigt werden.

Von der Gewerbebrache des ehemaligen Dieselmotorenwerks - auf dem z.Z. nur noch wenige Hallen genutzt werden - gehen derzeit keine Störungen aus. Die Entwicklung dieses Gebietes soll künftig so gesteuert werden, dass auch künftig keine Lärmbelastung der benachbarten Wohngebiete auftritt.

Auch von der Stellplatzfläche der Kleingartenanlage geht isoliert betrachtet keine Beeinträchtigung des Wohnens aus.

Der Einfluss der Bahnlinie auf das Gebiet ist relativ gering. Aktuell und gemäß der derzeit - anhand der von der Deutschen Bahn übermittelten Daten - möglichen Prognose ergäben sich an der angrenzenden Bebauung keine besonderen passiven Lärmschutzmaßnahmen. Allerdings ist eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes festzustellen. Da die Prognosedaten der Deutschen Bahn bezüglich künftiger Entwicklungen noch Unsicherheiten aufweisen und weil eine weitere Verbesserung der Situation im Plangebiet durch geeignete Baukörperstellung zwar angestrebt wird (rechtlich jedoch nicht zwangsweise herbeigeführt werden kann), werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese beinhalten die Baukörperstellung (Hauptfirstrichtung) und die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer an der der Bahn abgewandten Seite der Gebäude im Baufeld 1, sowie die Herstellung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume im Baufeld 2.

Die Anordnung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme entlang der Bahntrasse erbringt wegen der Hochlage der Gleise im Rahmen städtebaulich und landschaftsgestalterisch vertretbarer Höhenentwicklungen keine wesentliche Verbesserungen der Situation. Besonders im Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteiles sind Maßnahmen, die sich weiter über das Geländeniveau entwickeln abzulehnen.

Die Freiflächen zwischen der Bebauung im Baufeld 1 und der Bahnlinie, die tags eine Überschreitung der Grenzwerte aufweisen, werden als Stellplatzanlagen ausgewiesen. Im Bereich des Spielplatzes (private Grünfläche) ist am Tag keine Überschreitung des Orientierungswertes zu erwarten. Zusätzlich soll durch die Errichtung einer Garagenanlage ein abschirmender Effekt erreicht werden.

Die weitaus größte unmittelbare Belastung im Plangebiet ist dem Quell- und Zielverkehr des MIV (motorisierter Individualverkehr) zuzuschreiben. Dem wird durch Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Erschließungsstraßen begegnet. Schutzmaßnahmen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wurden dann festgesetzt, sobald der Lärmpegelbereich II der Norm überschritten wurde. Für Schallschutzmaßnahmen bis Lärmpegelbereich II wurde auf die Festsetzung verzichtet, da die entsprechenden Dämmmaße der Außenbauteile von den gängigen Hochbaukonstruktionen erreicht werden.

In Abschnitten der Erschließungsstraßen wird nur der Orientierungswert für die Nacht signifikant überschritten. Hier wurden alternativ für Schlafräume Lüftungseinrichtungen, eine entsprechende Grundrissorientierung oder eine entsprechende Baukörperanordnung auf dem Grundstück festgesetzt.

Für das Eingeschränkte Gewerbegebiet wurden flächenbezogene Schalleistungspiegel festgesetzt um die verträgliche Nachbarschaft zum Wohngebiet zu gewährleisten. Im Allgemeinen Wohngebiet im Baufeld 6 wurde dennoch eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um 1 db(A) durch die Emissionen des westlich gelegenen geplanten Gewerbegebietes prognostiziert. In der Überlagerung der verschiedenen Einflüsse auf das Plangebiet geht diese Überschreitung in den Emissionen des Verkehrs unter. Hier greifen die entsprechenden oben erläuterten Festsetzungen entlang der Erschließungsstraßen.

7.9 Altlasten

Für die Altlastenverdachtsflächen wurde eine Untersuchung in Auftrag gegeben.

Von den ursprünglich vier Verdachtsflächen konnten durch die Untersuchung drei als auch für die geplante Folgenutzung unbedenklich ausgeschieden werden.

Nur im Baufeld 8 konnten wesentliche Belastungen nachgewiesen werden. Diese Belastung steht nicht im Gegensatz zur derzeitigen Nutzung und es besteht kein akuter Handlungsbedarf wegen Gefährdung der öffentlichen Sicherheit. Die Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für die geplante Nutzung Allgemeines Wohngebiet stellt die festgestellte Belastung der Böden jedoch eine Gefährdung dar. Die zur Sanierung des Bodens nötigen Maßnahmen beschränken sich jedoch auf einen Bodenabtrag in einer Dicke von 40 cm oder eine Mindestüberdeckung mit 50 cm unbelasteten Erdstoff. Der abgetragene, belastete Erdstoff ist unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die Sanierung der Böden soll durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung vom künftigen Vorhabenträger verlangt werden. Dies wurde mit dem Bauordnungsamt abgestimmt. (Im übrigen ergibt sich aus § 13 LBauO M-V, dass vom Baugrundstück keine Gefahren u.a. durch chemische, physikalische und biologische Einflüsse ausgehen dürfen.) Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefertigte Gutachten steht hierfür zur Verfügung.

Die im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen sollen als Teil eines stadtweiten Beobachtungsnetzes (der Hansestadt Rostock), das eine ständige Kontrolle der Grundwasserströme gewährleistet, bestehenbleiben. Sie haben ihre Ursache nicht in einer bestehenden Gefahr durch Altlasten im Plangebiet. Die Zustimmung der Grundstückseigentümer zur Errichtung und zum Betrieb der Messstellen liegen vor. Die drei Brunnen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen in zukünftigen öffentlichen Grünflächen. Die Übernahme der letztgenannten Flächen in das Eigentum der Stadt ist somit vorgesehen. Bei den Verhandlungen mit dem Dieselmotorenwerk Rostock ist jedoch von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als Grünfläche auszugehen. Eine Einschränkung der Verwertbarkeit der Grundstücke liegt somit nicht vor. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock könnte auf die Messstelle unmittelbar an der Planstraße 1, östlich der Mühle, verzichtet werden, wenn dies im Zuge des Baues der Planstraße erforderlich wird. Bei Neubebauung auf Baufeld 8 ist mit dem Grundstückseigentümer das Verfahren zum Umgang mit der Beobachtungsstelle im Einzelfall abzustimmen.

7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt von Bäumen

Das gesamte Bebauungsgebiet ist aufgrund langzeitlicher unterschiedlicher Nutzung durch den Menschen als naturferne, anthropogene Landschaft einzuordnen. Ausnahme ist lediglich das Geschützte Biotop, das als naturnah eingestuft werden kann. Beabsichtigt war für diesen Bereich der Erlass einer Stadtverordnung für den Schutzstatus „Geschützter Landschaftsbestandteil“. Da diese Satzung bisher keine

<hr/>			
4 15 33 #p ² Nutzgärten/Kleingärten		x 19 Pkte. =	22.800 Pkte.
2.800 m ² öffentliche Grünanlagen		x 14 Pkte. =	39.200 Pkte.
3.300 m ² Straßenbegleitgrün		x 14 Pkte. =	50.400 Pkte.
<u>89.100 m²</u>			<u>804.400 Pkte.</u>
zusätzlich werden angerechnet			
123 St.Straßenbäume	à 28 m ² = 3.444 m ²	x 31 Pkte. =	106.764 Pkte.
213 St.Bäume	à 20 m ² = 4.260 m ²	x 31 Pkte. =	132.060 Pkte.
100 St.Bäume	à 15 m ² = 1.500 m ²	x 31 Pkte. =	46.500 Pkte.
			<u>1.089.724 Pkte.</u>

Aus der Bilanz ausgenommen sind 11.200 m² geschütztes Biotop, da auf dieser Fläche keine Eingriff erfolgt und sie gleichzeitig als Ausgleichspool für das Defizit gilt, sowie 5.200 m² Grundstücksfläche der Hamburger Binnenhafen Gesellschaft. Diese Fläche ist während der Planaufstellung nach § 33 BauGB bebaut und per Vertrag die Grünausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück geregelt worden.

Kompensationsbedarf

Aus der Gegenüberstellung von Biotopwertliste Bestand und Planung ergibt sich eine Differenz von

1.368.000 Punkten Bestand - 1.089.742 Punkten Planung = - 278.258 Punkten.

Zuschläge wegen Verlust an Vielfalt, Naturnähe, Bedeutungswandel, Lärm- und Geruchsbelästigung sowie negativer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind nicht erforderlich.

Ersatzmaßnahmen

Um den vollständigen Ausgleich gemäß § 8a BNatSchG herzustellen sind Ersatzmaßnahmen mit einem Kostenumfang (netto) von

278.258 Punkten x 0,71 DM (REI) = 197.563 DM

erforderlich. Diese Kosten sind vorrangig für die Regenerierung des geschützten Biotops einzusetzen.

7.10.2 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Geschützten Biotop und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche durchzuführenden Maßnahmen werden den Baufeldern zugeordnet, für die ein Ausgleich auf den Baugrundstücken nicht möglich erscheint (Baufelder 1, 2, 3 und 5, sowie Teile von 4). die übrigen Baufelder weisen bereits im Bestand ein hohes Maß an Versiege-

lung auf, so dass der Eingriff - soweit als solcher noch zu bewerten - auf den Grundstücken ausgeglichen werden kann.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Bauträger. Die Kosten für den Ausgleich des Eingriffes durch den Straßenbau sind den Erschließungskosten zuzuordnen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Maßnahmefläche werden durch die Hansestadt Rostock geplant und die anfallenden erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern in den bezeichneten Baufeldern entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO) zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt für die nicht bebauten Baufelder 1, 2, 3, 5 und Teile von BF 4. Den bereits bebauten Baufeldern, die als Innenbereich nach § 34 BauGB zu behandeln sind, werden keine Maßnahmen zugeordnet.

7.11 Anpflanzungen/Grünflächen

Das Bebauungsgebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Rostock und muss für Bewohner und Besucher attraktiv und umweltverträglich sein. Diese Zielstellung ist ohne intensive Durchgrünung in hoher gestalterischer Qualität nicht erreichbar. Die im Textteil des B-Planes festgesetzten Maßnahmen der Begrünung auf den Grundstücken sind deshalb Mindestforderungen.

Darüber hinaus sind im öffentlichen Bereich

- an den Straßen A, B, C und D im Abstand von 10,00 m Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm
- ein Spiel- und ein Bolzplatz
- eine Zufahrt zur Kleingartenanlage Mooskuhle

vorgesehen.

Der intensive, innerstädtische Charakter des Gebietes muss sich auch in der Bepflanzung widerspiegeln. Gehölze, Stauden, Balkon-, Rank- und Kletterpflanzen sind im Straßenbereich und in unmittelbarer Nähe der Gebäude wünschenswert. Die Randflächen, die Flächen mit Pflanzbindung und die Flächen am Biotop sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Auflagen und Hinweise des Grünordnungsplanes sind zu beachten und einzuhalten.

Für die Erhaltung des vorhandenen Naturpotentials ist die Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt von besonderer Bedeutung. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist deshalb möglichst auf den Flächen zu belassen bzw. für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu sammeln. Das Regenwasser der Dachflächen der Baufelder 1 und 5 ist in den Geschützten Landschaftsbestandteil einzuleiten.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt aus dem städtischen Wasser-Netz. Die ursprünglich in der Schwaaner Landstraße liegende Leitung DN 100 reichte nicht aus. Diese wurde im Jahr 1997 durch eine Leitung G 200 als Verlängerung der 300er Trinkwasserleitung ab Bahnübergang (mit Anbindung an die vorhandene Haupttransportleitung DN 800 - Höhe geplanter Wohnbaustandort) ersetzt. Für Feuerlöschzwecke stehen dabei jetzt 96 m³/h für mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung muss in Abstimmung mit dem Brandschutz- und Rettungsdienst erfolgen.

.2 Regenwasser- Schmutzwasserableitung

Regen und Schmutzabwässer sind im Trennsystem abzuleiten. Vorflut und Anschlussleitung stellt die neu zu errichtende Abwassertrasse vom südlichen Bahnhofsvorplatz (Postzollamt) über die Verbindungsstraße DMR, Schwaaner Landstraße bis Tychsenstraße/Ortsausgang dar.

Im Bebauungsplan wird die Einleitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der Baufelder 1 und 5 festgesetzt. Die notwendigen Genehmigungen und Befreiungen sind beim Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow - Küste“, dem Wasser- und Abwasserverband und dem Amt für Umweltschutz als Untere Naturschutzbehörde einzuholen.

Bei Einleitung weiterer Mengen von Niederschlagswasser in das Biotop muss die ökologische Verträglichkeit und die Kapazität des Vorfluters geprüft werden. Der Bahndamm muss besonders geschützt werden.

. erwärmeversorgung

Nach Aussagen der Stadtwerke AG ist eine Fernwärmeversorgung nicht geplant.

. Gasversorgung

Durch die MD-Gasleitung DN 150 St aus Richtung Tychsenstraße (Heizzentrale 110) zur Schwaaner Landstraße ist die Versorgung des Gebietes gewährleistet. Die Errichtung einer Gasreglerstation im Plangebiet ist erforderlich. Ein Standort wurde an der Planstraße 1 an der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

.5 Fernmeldetechnik

Der Endausbau der Schwaaner Landstraße ist fast abgeschlossen. Reserven für das Verwaltungszentrum (bisheriges Planziel) wurden bereits durch Telekom berücksichtigt. Somit ist auch für den jetzt geplanten Wohnungsbau eine Absicherung denkbar.

. ELT-Versorgung

Östlich der Schwaaner Landstraße (Bereich der alten Süßwaren-Fabrik) ist eine Trafostation vorhanden, die im Gebiet ersetzt werden soll. Es wird von einer neu zu erstellenden Station östlich des Baufeldes 8 an der Straße A ausgegangen. Die Einschleifung erfolgt vom vorhandenen 20 kV-Kabel an der Schwaaner Landstraße aus. Die Verlegung erfolgt im öffentlichen Raum.

8. Straßen und Wegebeleuchtung

Diese muss im öffentlichen Raum angeordnet werden.

8.8 Abfallentsorgung

Die Hausabfallbeseitigung wird im Rahmen der städtischen Abfallentsorgung realisiert.

Sammelbehälter für Papier und Glas sollen in der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Zwei Standorte an der Planstraße 1 sind dafür festgesetzt.

Sonderabfall aus gewerblichen bzw. industriellen Vorgängen ist individuell durch autorisierte Firmen auf speziell dafür vorgesehenen und ausgewiesenen Sonderabfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

9. Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen zur Ausbildung von Steildächern und zur Anwendung von Verblendmauerwerk im Bereich der Schwaaner Landstraße dienen dem Ziel einer räumlichen und gestalterischen Anbindung an die vorhandene Bebauung.

Die Festsetzungen zur Grüngestaltung haben zum Ziel, die gesamte Bebauung des Wohngebietes in die Umgebung einzubinden, die entstehenden Räume zu gliedern, die Maßstäblichkeit zu unterstützen und eine angenehme Umwelt zu erzeugen. Nicht zuletzt wirken alle grünplanerischen Festsetzungen ausgleichend im Sinne der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber der zwangsläufig vorhandenen Versiegelung.

10. Flächenbilanz B-Plan Nr. 9 WA 9 Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße der Hansestadt Rostock

Allgemeine Wohngebiete

Baufeld 1 (davon Pflanzbindung ca. 3.300 m ²)	14.320 m ²	
Baufeld 2 (davon Pflanzbindung ca. 750 m ²)	5.540 m ²	
Baufeld 3	3.760 m ²	
Baufeld 4	11.580 m ²	
Baufeld 6	2.010 m ²	
Baufeld 7	5.770 m ²	
Baufeld 8	12.080 m ²	
Summe WA	55.060 m ²	55.060 m ²

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Baufeld 5 (davon Pflanzbindung ca. 950 m ²)	7.450 m ²	
Summe GEe	7.450 m ²	7.450 m ²

Öffentliche Grünflächen

Maßnahmenfläche mit Biotop	11.980 m ²	
Parkanlage	910 m ²	
Parkanlage	1.180 m ²	
Spiel- und Bolzplatz	1.190 m ²	
Summe	15.260 m ²	15.260 m ²

Private Grünflächen

Spielplatz	1.050 m ²	
Hausgärten	3.190 m ²	
Summe	4.240 m ²	4.240 m ²

Gemeinschaftsstellplätze für Kleingärten	1.610 m ²	1.610 m ²
--	----------------------	----------------------

Verkehrsflächen

Planstraße 1	7.410 m ²	
Planstraße 2	1.250 m ²	
Planstraße 3	4.240 m ²	
Schwaaner Landstraße	9.170 m ²	
	22.870 m ²	22.170 m ²

11. Hinweise

11.1 Arch ologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

11.2 Schutz von unterirdischen Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

A LAGE Z R BEGR D G

Stellplatzbilanz

Annahmen: im WA wird angesetzt:
pro WE = 1 Stellplatz + 20 % für Parkplätze

im GE wird angesetzt:
Gesamtfläche zu GRZ = Bruttofläche
Bruttofläche x 0,7 = Nettofläche
Nettofläche x durchschnittliche Geschossigkeit
Ansatz 40m²/ST

Wohnbauflächen	- östlicher Bereich	(BF 1 + 2)	=	180 ST + 36 P
	- südlicher Bereich	(BF 8 + 9)	=	90 ST + 18 P
	- mittlerer Bereich	(BF 3, 4, 6 + 7)	=	170 ST + 34 P

Gewerbeflächen - GRZ = 0,6	- 4.700 m ² Brutto
GFZ = 2,7	- 20.115 m ² Brutto-Geschossfläche
	- 200 ST (1 Stpl. pro 100 m ² BGF)

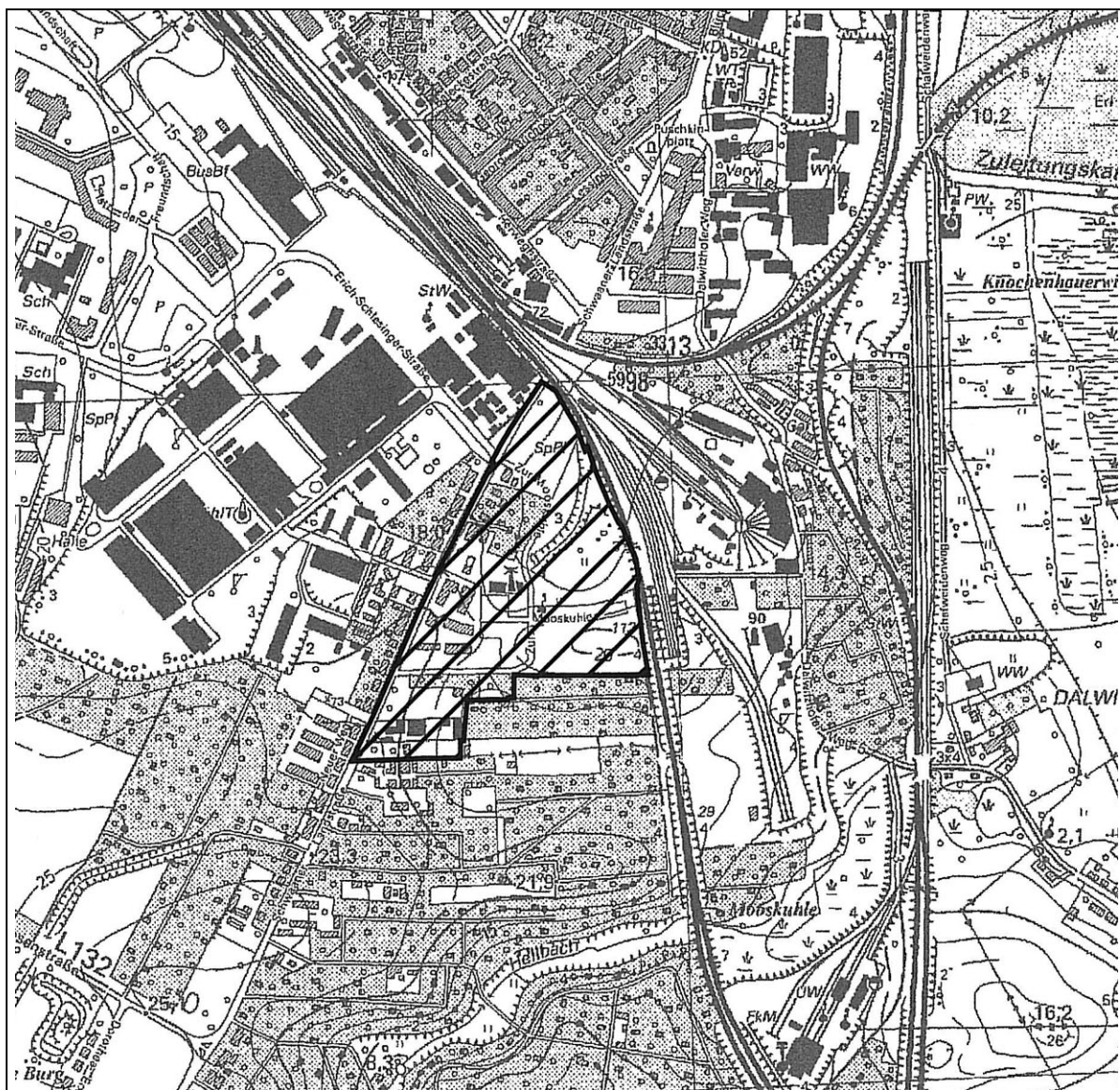
für Wohnbauflächen = 440 ST + 44 bis 88 P
GE - Flächen = 200 ST

Gesa = 40 ST + 44 bis 88P

A LAGE R BEGR G

Überschlägliche Ermittlung der möglichen Wohnungsanzahl in den einzelnen Baufeldern:

Baufeld	Grundstücksfläche (m²)	GRZ = überbaubare Fläche (m²)	mögliche Vollgeschosse	mögliche WE - Anzahl (ca.)
1	15600	0 6240	III - IV GFZ 1,4 = 21840	130 (200)
2	5700	0,4 2280	III - IV GFZ 1,4 = 7980	50 (70)
3	3900	0,4 1560	III GFZ 1,2 = 4680	35 (50)
4	11500	0,4 4600	III GFZ 1,2 = 13800	90 (120)
5	7800	0,6 4680	III - VI GFZ 2,7 = 21060	GE-Gebiet 0 WE
6	2900 Bestand		II	3 - 6 WE
7	5900	0,4 2360	III GFZ 1,2 = 7080	40 (60)
8	4700	0,4 1880	III GFZ 1,2 = 5640	40 (55)
9	6700	0,4 2680	III GFZ 1,2 = 8040	50 (65)
			Gesamtzahl der WE	ca. 440
<p>() die Zahl in der Klammer bezeichnet die mögliche Anzahl an WE bei Einordnung einer Tiefgarage unterhalb der Wohnbebauung.</p>				



Übersichtsplan M 1: 10.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39
für das Wohngebiet "An der Mühle"
in der Schwaaner Landstraße

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 28.01.2009

ausgefertigt am 11.02.2009



R. Pukling
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensablauf	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	7
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	8
3	PLANUNGSINHALTE	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
3.4	Verkehrerschließung	11
3.5	Flächen für Versorgungsanlagen	13
3.6	Technische Infrastruktur	13
3.7	Grünordnung	14
3.8	Immissionsschutz	15
3.9	Übernahme von Rechtsvorschriften / örtliche Bauvorschriften	15
3.10	Kennzeichnungen	16
3.11	Darstellung der Änderungen	16
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	16
6	FLÄCHENBILANZ	17
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	17
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	18

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Hansestadt Rostock führt für den Bebauungsplan Nr. 09.WA.39 für das Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaner Landstraße eine 1. Änderung durch.

- Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, besonders in seinem östlichen und südlichen Geltungsbereich die Bedingungen für eine weitere bauliche Nutzung für Wohnzwecke in Übereinstimmung mit den Grundzügen des Ursprungsbebauungsplans zu verbessern und zu erleichtern. Teilweise sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans mit inzwischen umgesetzten Vorhaben in Übereinstimmung gebracht werden. Eine Reihe von Befreiungen hat gezeigt, dass einige Festsetzungen unnötig getroffen wurden und das Anliegen des Ursprungsplans auch ohne diese Festsetzungen erreicht werden kann. Das Gebot der planerischen Zurückhaltung wird dadurch umgesetzt und die Rechtssicherheit der Planung verbessert. Aufgrund weiträumiger Veränderungen im Verkehrsnetz sollen auch nun nicht mehr notwendige verkehrsbeschränkende Festsetzungen aufgehoben werden.
- Aufgrund derzeit unzweckmäßiger Festsetzungen hat sich im östlichen Bereich bislang keine Umsetzung der Ursprungsplanung eingestellt. In der Folge hat sich durch erschlossene aber brachliegende Flächen ein städtebaulicher Missstand entwickelt, dessen Behebung mit der vorliegenden 1. Änderung gesichert werden soll.
- Mit veränderten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Deutschen Bahn AG zur Nutzung der im Osten angrenzenden Eisenbahnanlagen haben sich neue Emissionsauswirkungen auf das Bebauungsplangebiet ergeben. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung und zur Behebung eines diesbezüglichen Aktualitätsdefizits sollen die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aktualisiert und angepasst werden. Nicht mehr zweckmäßige Festsetzungen zu Grünflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und untergeordnete Festsetzungen wie Neben- und Gemeinschaftsanlagen sowie zu Anpflanz- und Erhaltungsgeboten sollen aufgehoben bzw. realistischen Bedingungen angepasst werden.
- Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans zielt auf einen Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Aspekte bei Sicherung der gebotenen Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklung und der menschenwürdigen Umwelt. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet.
- Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans wie
 - umfangreiche Einordnung von Wohngebäuden in der Nähe zum Stadtzentrum,
 - Umnutzung von innerstädtischen Brachen (hauptsächlich gewerblicher Nutzung) um landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich zu schonen,
 - Aufwertung des in einer relativen Insellage verharrenden Bestandes zu einem funktionsfähigen Quartier,
 - Sicherung des Mühlenbachtals als zentrale, identitätssichernde Zone,
 - Verbesserung der Stadtarchitektur durch Sichtbeziehung von der Bahn auf eine städtische Einfahrt, die als Visitenkarte vorzeigbar ist,werden mit den Festsetzungen der vorliegenden Änderung weiter aufrechterhalten und als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert. Bezogen auf diese Grundzüge werden lediglich korrigierende Festsetzungen getroffen, um die Umsetzung der Planung zu erleichtern, sie zu aktualisieren und eine größere Bedarfs- und Realitätsnähe zu erreichen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 befindet sich in zentraler Lage der Hansestadt Rostock im Stadtteilraum Mitte, Stadtteil 9 Südstadt, Ortsteil Südstadt, östlich der Schwaaner Landstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten: der Bahndamm der Deutschen Bahn AG
- im Westen: die westliche Randbebauung der Schwaaner Landstraße
- im Süden: die Kleingartenanlage "Mooskuhle".

Der Geltungsbereich umfasst diverse Flurstücke im Flurbezirk 3, Flur 1.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 105.770 m².

Auf insgesamt 4.765 m², verteilt auf sieben Flächen, werden mit der hier vorliegenden 1. Änderung Veränderungen an den Grundnutzungen vorgenommen.

1.3 Verfahrensablauf

Für den am 02.12.1998 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossenen Ursprungsbebauungsplan wurde mit Bescheid vom 18.05.1999, Az.: 230e - 512.113 - 03 (09.WA.39), die Genehmigung durch das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern erteilt.

Nach Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung ist die Satzung mit Ablauf des 24.04.2002 in Kraft getreten.

Mit dem am 07.05.2008 beschlossenen Entwurf der 1. Änderung wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgrund des § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) kann die Hansestadt Rostock für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Änderung die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht berührt und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern [Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V] GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2129 - 7 vom 09. August 2002) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Die vom Umfang und der Bedeutung geringfügigen Änderungen von Grundnutzungen sowie die kleinteiligen Aufhebungen, Änderungen oder Ergänzungen lediglich überlagernder Festsetzungen und Kennzeichnungen, berühren die oben dargelegten Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans in keiner Weise.

Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt.

Durch den geringen Umfang der Änderungen wird auch der Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, nicht erreicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans durch die Bürgerschaft am 07.05.2008 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung wurden durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 28.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung in der Zeit vom 05.06.2008 bis zum 04.07.2008 durchgeführt.

Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurden die Hinweise gegeben, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Etwa zeitgleich wurde von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der 1. Änderung berührt werden kann, nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 06.06.2008 die Stellungnahmen eingeholt.

Da die Änderung des Bebauungsplans in keiner Weise mit einer Ausdehnung der bestehenden Kapazitäten des nutzbaren Wohnbaulandes verbunden ist, werden keinerlei Anhaltspunkte für eine Betroffenheit raumordnerischer oder nachbargemeindlicher Belange gesehen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und 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, wurde nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.
§ 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 für das Wohngebiet "An der Mühle" in der Schwaaner Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft erlassen.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 1. Änderung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist -der Bebauungsplan ist Bestandteil der Wohnbaufläche W.9.9- ist eine Genehmigung bzw. Anzeige nicht erforderlich.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 erlangt die Satzung Rechtskraft.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102)
- Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V S. 1), seit dem 15.08.2002 geltende Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2006 (GVOBl. M-V S. 560)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RRÖP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002. Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm lassen sich aufgrund der Lage im Oberzentrum Rostock naturgemäß keine weiter detaillierten Planungsvorgaben, die für die vorliegende Änderung Relevanz entwickeln würden, ableiten.

Flächennutzungsplan

Wenn der Ursprungsbebauungsplan auch als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist mit der zwischenzeitlichen Wirksamkeit des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock gesichert, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Im Flächennutzungsplan sind die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Flächen und naturgemäß auch die Flächen der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Wohnbauflächen (W.9.9) dargestellt.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (Bearbeitungsstand: Text 1996, Kartenteil Entwicklungskonzeption 1994) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. Nach dem Landschaftsplan ist die südlich angrenzende Kleingartenanlage als Vorsorge- und Entwicklungsraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft und der Bereich an der Mühle Conrady als geschützter Landschaftsbestandteil und als Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Sowohl der Ursprungsbebauungsplan als auch die 1. Änderung entwickeln keine gegenteiligen Vorstellungen und stimmen somit mit dem Landschaftsplan überein.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans hat sich über weite Teile des Geltungsbereichs ein attraktives Wohngebiet in besonders günstiger stadtnaher Lage entwickelt. Diese Lagegunst erfuhr durch den Ausbau des Fußgängertunnels am Bahnübergang Schwaaner Landstraße noch eine Aufwertung. Befinden sich doch der Hauptbahnhof, die Steintorvorstadt und das Stadtzentrum in guter, auch fußläufiger Erreichbarkeit.

Lediglich im östlichen Bereich erfolgte keine Umsetzung der Planung. Das hier bestehende Festsetzungsgefüge zielte zwingend auf die Errichtung mehrgeschossigen Wohnungsbaus, der besonders geeignet wäre, die weiter westlich liegenden Flächen vor den Lärmauswirkungen der Bahnanlagen abzuschirmen.

Aus wirtschaftlichen Gründen -der Einfamilienhausbau findet wesentlich problemloser seinen Absatz in der Bevölkerung- unterblieb die Errichtung von mehrgeschossigem Wohnungsbau, der offensichtlich in ausreichendem Maße zur Verfügung steht.

Allerdings sind die Erschließungsanlagen im Rahmen der getroffenen Festsetzungen hergerichtet worden. Demzufolge stellt sich dieser Bereich als sich selbst überlassene Fläche dar, die grundsätzlich erschlossen ist und über ein Baurecht im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets verfügt. Die westlich angrenzenden Wohngebiete bedürfen weiter des Schutzes vor den Lärmauswirkungen des Bahnbetriebs.

Im zentralen Bereich, anschließend an die unbebauten Flächen des WA 1, erfolgte für die festgesetzte öffentliche Grünfläche -Spielplatz- ebenfalls keine Umsetzung. Die überwiegende Einfamilienhausbebauung reduziert auch den entsprechenden Bedarf.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets hat sich aufgrund der Verfügbarkeit von Grundstücken und ihres Zuschnitts eine Wohnbebauung entwickelt, die von den ursprünglichen Festsetzungen zu Verkehrsflächen abweicht.

Ebenfalls im Süden des Bebauungsplangebiets, an der Schwaaner Landstraße, befindet sich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgängerbereich-, die in Verbindung mit einer technischen Maßnahme zur Sicherung eines allgemeinen Durchgangsverbots (Schranke oder versenkbarer Poller) das Ziel verfolgte, den ursprünglich befürchteten starken Durchgangsverkehr auf der Schwaaner Landstraße zu unterbinden.

Für eine Reihe von Bäumen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt war, hat sich entweder die Unbegründetheit der Festsetzung herausgestellt oder sie sind aus nachvollziehbaren Gründen zwischenzeitlich entfernt worden.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans konnte im Bereich des Baufeldes 8 eine Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt werden. Diese Belastung steht nicht im Gegensatz zur derzeitigen Nutzung und es besteht kein akuter Handlungsbedarf wegen Gefährdung der öffentlichen Sicherheit. Die Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet stellt die festgestellte Belastung der Böden jedoch eine Gefährdung dar. Die zur Sanierung des Bodens nötigen Maßnahmen beschränken sich auf einen Bodenabtrag in einer Stärke von 40 cm oder eine Mindestüberdeckung mit 50 cm unbelasteten Erdstoffs. Der abgetragene belastete Erdstoff ist unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die Sanierung der Böden soll durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung von künftigen Vorhabenträgern verlangt werden. Die nicht mehr für Wendezwecke am Poller benötigte bisherige Verkehrsfläche kann somit in allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden, für das die gleichen Bedingungen hinsichtlich der Altlasten bestehen, wie für das Baufeld 8, an dem sie nach der Änderung teilnehmen.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Im Bereich der sozialen Infrastruktur bestehen im Bebauungsplangebiet selbst kaum Versorgungseinrichtungen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung ist eine Versorgung durch den Anschluss über die Buslinie 26 der RSAG an den ÖPNV gegeben.

Für den motorisierten Individualverkehr und den Fußgänger- und Radverkehr bestehen gute Bedingungen, die durch die ausgebauten Erschließungsanlagen im Gebiet selbst und durch den Ausbau des Fußgängertunnels in Richtung Stadtzentrum verbessert werden.

Ergänzt werden die Straßenverkehrsflächen durch Anlagen, die zu verkehrlichen Zwecken im Rahmen von allgemeinen Wohngebieten (private Zufahrten) genutzt werden, die aber an den Baugebieten teilnehmen und keine Verkehrsflächen sind.

Die stadttechnische Infrastruktur (Wasser, Löschwasser, Schmutz- und Regenwasser, Gas, Elektroenergie, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation/Fernmeldewesen, Müll/ Abfall) sind durch die bestehenden Anlagen sichergestellt. Dies wirkt sich auch auf eine zügige Umsetzung der Planung aus, die mit der Änderung befördert werden soll.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen, in deren Grundnutzung mit der 1. Änderung eingegriffen wird, befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock (Straßenverkehrsflächen, Grünflächen, eingeschränktes Gewerbegebiet und allgemeines Wohngebiet) und im Eigentum Privater (Grünfläche und allgemeines Wohngebiet).

Da für fast alle Flächen die tatsächliche Nutzung mit der Änderung nachvollzogen werden, ergeben sich aus den Eigentumsverhältnissen keine Probleme, die es mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung zu lösen gilt.

Die bislang unbebauten Flächen im Osten, Baugebiete 1, 1a und 2a, befinden sich in einer Hand, so dass die Umsetzung der Planung auch für die 1. Änderung problemlos erscheint.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplans wird grundsätzlich beibehalten.

Im Bereich des Baufeldes 8 werden bislang festgesetzte Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aufgegeben.

Das Baufeld 8 ist entsprechend der Grundstücksverfügbarkeit bebaut worden. Die Erschließung des Baugebiets in der Tiefe wird durch Flächen gesichert, die zwar weiter am Baugebiet teilnehmen, aber als Zufahrten von den jeweiligen Anliegern genutzt werden.

Die Straßenverkehrsfläche an der Schwaaner Landstraße wird für verkehrliche Zwecke nicht mehr benötigt und kann jetzt einer baulichen Nutzung im Rahmen des Baufeldes 8 zugeführt werden. Gleichzeitig werden dort die Flächen gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Für ein Beibehalten der bislang festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- besteht keinerlei Veranlassung mehr. Ein Beibehalten der Festsetzung würde bei einer weiteren sinnvollen Nutzung der Flächen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern eher hinderlich sein und weite Teile der Flächen von einer Bebauung und entsprechenden Nutzung ausschließen.

Aufgrund der bislang vorgesehenen Bebauung im Baufeld 1 mit Geschosswohnungsbau waren auch private Grünflächen der Zweckbestimmung -Spielplatz- festgesetzt worden.

Diese Festsetzung hätte auch als Fläche für Nebenanlagen oder Fläche für Gemeinschaftsanlagen erfolgen können, was eher ihrer Zweckbestimmung entsprochen hätte.

Die Festsetzung diene ja der Sicherung der vollständigen Nutzbarkeit des allgemeinen Wohngebiets im Baufeld 1.

Mit der Aufgabe des Festsetzungsgefüges zur Sicherung der Errichtung von Geschosswohnungsbau und der Schaffung von erleichterten planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden in flexibler Form, die den beabsichtigten Zweck des Lärmschutzes gleichermaßen erreichen, ist auch die Schaffung eines (privaten) Spielplatzes nicht mehr geboten.

Die bisherige private Grünfläche wird aufgegeben und die Flächen dem allgemeinen Wohngebiet im Baufeld 1a zugeordnet.

Die Flächen können so einer privaten Nutzung im Rahmen der flexibel zu nutzenden Wohngrundstücke zugeführt werden.

Die Flächen für allgemeine Wohngebiete werden durch diese Änderungen um 1449 m² ausgedehnt. Ein Zuwachs an tatsächlich neu zu nutzenden Flächen entsteht dadurch aber kaum, da die bisherige private Grünfläche beim Baufeld 1 bereits als quasi Nebenanlage fungierte und die bisherige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- im Baufeld 8 in ihrer Funktion durch private Zufahrtswege ersetzt wird.

In den differenzierenden Festsetzungsrahmen nach § 1 Abs. 6 BauNVO (zulässige, ausnahmsweise zulässige und unzulässige Nutzungen) wird mit der vorliegenden Änderung nicht eingegriffen.

Im Rahmen der vorgesehenen Nutzung der Baufelder 1a und 2a für Wohngebäude welcher Bauweise auch immer, wird sinnvoller Weise die Festsetzung von Bereitstellungsplätzen für Abfallbehälter notwendig, die am Tage der Müllabfuhr dort bereitgestellt werden können.

Es ist davon auszugehen, dass die Entsorgungsfahrzeuge nur die öffentliche Wendeanlage an der östlichen Bebauungspiangrenze benutzen.

Die nördlich und südlich davon ermöglichten Wohngebäude sind über private Zufahrten zu erschließen, die nicht von der Müllabfuhr befahren werden, und benötigen daher diese Bereitstellungsplätze.

Die bisher im Zusammenhang mit dem Geschosswohnungsbau festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen) werden aufgegeben.

Für solche Festsetzungen wird im Rahmen der ermöglichten flexiblen Bebauung keinerlei Veranlassung oder Begründung mehr gesehen.

Für die bislang unmittelbar westlich an das WA 1 angrenzende öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung -Spielplatz- (ca. 1.144 m²) stellt sich eine ähnliche Zweckbestimmung als Bolzplatz an anderer Stelle als wesentlich günstiger dar.

Nähere Angaben dazu sind dem Kapitel 3.7 Grünordnung zu entnehmen.

Daher wird die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) reduziert und dorthin die Grünfläche (845 m²) verlagert.

Die bisherige Grünfläche wird dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet.

Die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets ist in der verbleibenden Größe ausreichend für die vorhandene (Recyclinghof) und weitere neue Nutzungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Geringe Veränderungen der Festsetzungen zur Mindestzahl der Vollgeschosse und zur Bauweise werden in den östlich begrenzenden und lärmabschirmenden Baufeldern 1a und 2a vorgenommen.

Die bisherige Zahl der Vollgeschosse von min. III und max. IV wird entsprechend der Lockerung von Festsetzungen zur Bauweise durch min. II und max. IV ersetzt. Auch Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen können bei entsprechender Dachausbildung die notwendige Höhe für den Lärmschutz erreichen.

Mit der Neustrukturierung der Baufelder in 1, 1a, 2 und 2a wird somit erreicht, dass in den Baufeldern 1a und 2a eine lärmabschirmende Bebauung errichtet werden kann, die mindestens zwei und maximal vier Vollgeschosse aufweist und durch die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß (Firsthöhe min. 9 m max. 17m über angrenzender Verkehrsfläche) den bezweckten Lärmschutzeffekt sichert.

Im neu strukturierten Baufeld 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 3 begrenzt.

In diesen Baufeldern werden die ursprünglichen Festsetzungen zur GRZ und zur GFZ beibehalten.

Im Baufeld 2 werden die Zahl der Vollgeschosse und die GFZ den geschaffenen Realitäten angepasst und entsprechend reduziert.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Hinsichtlich der Bauweise wird eine abweichende Bauweise für die Baufelder 1a und 2a neu bestimmt, die sicherstellen soll, dass weitgehend eine geschlossene Bebauung errichtet wird, die mit einer geringen Lücke für die bereits vorhandene Erschließungsstraße einen maximalen Schutz der westlich liegenden Wohngebiete vor den Lärmauswirkungen des Bahnbetriebs gewährleistet.

Für die verbleibenden Teile der Baugebiete, Baugebiet 1 und Baugebiet 2, wird die offene Bauweise beibehalten bzw. neu festgesetzt. Dies entspricht dem tatsächlichen Bedarf bzw. dem Bestand auch an freistehenden Einfamilienhäusern. Dabei sind Reihen oder Doppelhäuser selbstverständlich nicht ausgeschlossen.

Um den Lärmschutzeffekt weiter zu sichern wurde für die Baufelder 1a und 2a die Hauptfirstrichtung (parallel zur Bahn) beibehalten. In den verbleibenden Baugebieten 1 und 2 wird die Festsetzung zur Hauptfirstrichtung aufgegeben.

Hier sind bereits teilweise abweichend von der ursprünglichen Festsetzung Gebäude errichtet worden. Für ein Beibehalten dieser Festsetzung besteht nunmehr keine Veranlassung.

Die Festsetzungen zur Aufhebung und Neufestsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen erfolgten lediglich unter Anpassung an die Veränderungen der Grundnutzungen und zur Herstellung der Übereinstimmung von Festsetzungen des Bebauungsplans mit zwischenzeitlich auf dem Wege von Befreiungen geringfügig abweichenden Gebäuden sowie zum Zwecke einer größeren Flexibilität bei der Grundstücksnutzung.

Im Bereich der Baufelder 1a und 2a wurde entlang der bestehenden Erschließungsstraße jeweils eine Baulinie festgesetzt, die sichern soll, dass die notwendige Lücke in der abschirmenden Randbebauung so gering wie möglich gehalten wird (3 m Abstand zur Erschließungsstraße).

Im eingeschränkten Gewerbegebiet kann auf die Freihaltung des zentralen Bereichs von Bebauung verzichtet werden. Der scheinbar erhaltenswerte Baumbestand war bei der Ursprungsplanung offensichtlich nicht fachgerecht eingeschätzt worden.

3.4 Verkehrserschließung

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird das allgemeine Erschließungsprinzip grundsätzlich beibehalten.

Es werden lediglich untergeordnete Korrekturen durch die Nutzbarmachung privater Erschließungsanlagen als Bestandteil der Baugebiete vorgenommen.

Dies ist verbunden mit einer Reduzierung des Aufwandes zur Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen und bewirkt auch eine dauerhafte Reduzierung des Unterhaltungsaufwandes.

Im südwestlichen Bereich werden bislang für notwendig erachtete Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt aufgehoben. Damit können auch in diesem Bereich die bestehenden Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des angrenzenden Baufeldes 8 genutzt werden.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgängerbereich- an der Schwaaner Landstraße und die damit bezweckte Sperrwirkung in Verbindung mit der technischen Maßnahme zur Sicherung eines allgemeinen Durchfahrtsverbotes (Schranke oder versenkbarer Poller), werden aufgehoben und durch Straßenverkehrsfläche ersetzt. Das entspricht den tatsächlichen heutigen Gegebenheiten.

Die ersten Planungsansätze zum Ursprungsbebauungsplan gingen von einem Mischgebiet mit einem erheblichen Anteil an Büro- und Hotelflächen aus. Hierdurch hätte das Gebiet selbst ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Zur Erschließung und für die hierfür notwendige kurze Anbindung an das Stadtzentrum wurde die Erich-Schlesinger-Straße bis zur Schwaaner Landstraße verlängert (DMR-Straße). Diese neue Straßenverbindung hätte den bestehenden Sackgassenstatus der Schwaaner Landstraße aufgehoben und zusätzlich zu den durch das Plangebiet induzierten Verkehren einen erheblichen Durchgangsverkehr der L 132 zum Stadtzentrum verursacht.

Daher erfolgte die Festsetzung der technischen Maßnahme und deren Umsetzung (Poller).

Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen beruhten auf der -Schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsvorschlag Verwaltungszentrum Schwaaner Landstraße vom 18.03.1992, von ROGA i.A. von INROS Planungsgesellschaft GmbH, der Vorabinformation zur Ergänzung der vorgenannten Stellungnahme vom 17.05.1994 wiederum von ROGA und der Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan "An der Mühle in der Schwaaner Landstraße" Nr. 9.WA.39 vom 14.11.1997 des Amtes für Umweltschutz der Hansestadt Rostock.

Hierdurch wurde für die Schwaaner Landstraße der Status einer Sackgasse erhalten. Von diesem Status profitierten auch die weiteren Bebauungsplangebiete, die demzufolge auch mit geringeren Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes realisiert werden konnten.

Mit der Änderung des Verlaufs der L 132 (Rostock(L 10) - Niendorf-Ziesendorf (L 13) hat sich die frühere Möglichkeit des Schleich- und Durchgangsverkehrs jedoch als nicht mehr relevant herausgestellt.

Die wesentlichen Verkehrsströme folgen den neu geschaffenen Möglichkeiten.

Die den Verkehr unterbrechende Sperranlage (Poller) stand seit ihrer Einrichtung aufgrund der Unterbindung des Nachbarschaftsverkehrs im Bereich der Schwaaner Landstraße ständig unter erheblicher Kritik.

Außer den unmittelbar betroffenen Anwohnern sahen sich insbesondere Gewerbebetriebe in der Ausübung ihrer Tätigkeit behindert.

Das Plangebiet selbst entwickelte sich entgegen den ursprünglichen Planungsabsichten ausschließlich für den Wohnungsbau. Verkehrsintensive Nutzungen gewerblicher Art sind durch die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans auch ausgeschlossen. Die zulässige Bebauungsdichte wird regelmäßig unterschritten. Aufgrund der bedarfsorientierten Vermarktung werden auch zukünftig neben Geschosswohnungsbau auch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden. Darauf zielt ja auch die vorliegende 1. Änderung.

Weiterhin führten Missbrauch und Zerstörung der Sperranlage zu anhaltenden Beschwerden und erheblichen Kosten für Wartung und Reparatur.

Im Jahre 2004 wurde das Tief- und Hafenbauamt auf Bitte des Ortsbeirates tätig und veranlasste die Prüfung der weiteren Notwendigkeit der Sperranlage. Grundlage ist ein sechsmo- natiger Versuch mit veränderter Verkehrsführung vom März bis September 2005.

Im Rahmen des Versuchs wurde der Versenkpoller entfernt und die südliche Schwaaner Landstraße in Höhe des Reiterhofes gesperrt, um eventuell verbleibenden Durchgangsverkehr zu verhindern. Die Versuchsanordnung entsprach den Abstimmungen des Ortsbeirates mit dem Tief- und Hafenbauamt für eine künftige Verkehrsführung bei Verzicht auf den vorhandenen Versenkpoller. In Höhe der Sperranlage wurde eine stationäre Messanlage für den Dauerbetrieb eingerichtet. Ermittelt wurde die Verkehrsbelegung, der Nutzfahrzeuganteil und die gefahrenen Geschwindigkeiten jeweils richtungsbezogen. Zusätzlich wurden stich- probenartige Verkehrszählungen und Verkehrsmessungen in Höhe "Kösters Hof", am Knoten Tychsenstraße und in der nördlichen Schwaaner Landstraße vor, während und nach dem Versuch durchgeführt. Die Zählergebnisse bildeten die Grundlage schalltechnischer Berechnungen. Das Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen dient der Überprüfung der Zu- lässigkeit des Verzichts auf die Sperranlage (versenkbarer Poller) entsprechend den rechts- kräftigen Bebauungsplänen 09.WA.39 "An der Mühle", 09.W.16.1 "Schwaaner Landstraße", 09.WA.97 "Am Hellberg" und 09.W.96 "Kösters Hof".

Die Mess- und Zählergebnisse ergaben, dass sich das Verkehrsaufkommen infolge von Ver- lagerungen des Anliegerverkehrs der Schwaaner Landstraße veränderte. Dies führte im Be- reich südlich der Sperranlage (versenkbarer Poller) zu einer Zunahme des Verkehrs. Im nördlichen Straßenabschnitt gab es nur geringfügige Veränderungen. Die zulässige Ge- schwindigkeit von 30 km/h wurde häufig überschritten. Der kritische Wert V85 betrug an der Messstelle "Kösters Hof" am Tage rund 40 km/h, in der Nacht zeitweise 45 km/h.

Grundlage der Untersuchung waren die Verkehrszählungen bei offenem und geschlossenem Poller und eine Verkehrsprognose zur allgemeinen Zunahme des Verkehrs sowie die Prog- nose der Verkehrsentwicklung aus der weiteren Bebauung entsprechend des Bebauungs- plans. Entsprechend den geltenden Richtlinien wurde für die Berechnung des Schallpegels die zulässige Höchstgeschwindigkeit herangezogen.

Die Berechnungen hatten folgende Ergebnisse:

- Unter Einrechnung der Verkehrsprognose liegt die maximale Verkehrszunahme im mitt- leren Abschnitt der Schwaaner Landstraße und beträgt 510 Kfz/24h.
- Die maximale Erhöhung des Beurteilungspegels bei offenem Poller beträgt 1,3 dB(A).
- Die in den Bebauungsplänen festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zur Schalldäm- mung der Fassaden sind auch bei offenem Poller ausreichend.
- Damit entstehen keine zusätzlichen Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen bei geöff- neter Sperranlage (versenkbarer Poller).

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurde durch die Stadtverwaltung die Sperrung der südlichen Schwaaner Landstraße und die Aufhebung der Sperranlage (versenkbarer Poller) im mittleren Abschnitt der Schwaaner Landstraße empfohlen. Die erforderlichen planungs- rechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09.WA.39 geschaffen werden.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sind in der Folge weitere Schritte notwendig, um dauerhaft auf die Sperranlage zu verzichten.

1. Beantragung der Teileinziehung für einen Teilabschnitt der Schwaaner Landstraße nördlich des Reiterhofes (wie im Versuch) entsprechend dem Straßen- und Wegegesetz M-V bei der Genehmigungsbehörde des Landes.
2. Beantragung der verkehrsrechtlichen Veränderungen zur Sperrung der südlichen Schwaaner Landstraße in Höhe Reiterhof (wie im Versuch) beim Landkreis Bad Doberan und der Verkehrsbehörde der Hansestadt Rostock.
3. Die zeitliche Einordnung der verkehrstechnischen und baulichen Umsetzung der verkehrsrechtlichen Auflagen der Verkehrsbehörden erfolgt entsprechend den finanziellen Möglichkeiten des Tief- und Hafenbauamtes (z.B. Bau einer Wendeanlage, Umgestaltung des Knotens Tychsenstraße, verkehrsberuhigende Maßnahmen).

Die Aufhebung der Sperranlage (versenkbarer Poller) erfolgt erst nach vollzogener Teileinziehung des Teilabschnittes der Schwaaner Landstraße nördlich des Reiterhofes und der vollzogenen Sperrung der südlichen Schwaaner Landstraße in Höhe Reiterhof.

Die bestehende Einengung am Standort des Pollers ist zu erhalten.

Zusätzliche Fahrbahneinengungen (Verkehrsberuhigung) jeweils im Kreuzungsbereich Tychsenstraße und im Kreuzungsbereich Erich-Schlesinger-Straße sowie zusätzliche Verkehrsberuhigungsschwellungen auf jeweils halber Strecke zwischen den Fahrbahneinengungen sind schnellstmöglich zu realisieren.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im östlichen Anschluss des Baugebiets 8, neben der Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze für die Kleingärten), waren im Ursprungsbebauungsplan Flächen für Versorgungsanlagen der Zweckbestimmungen -Elektrizität, - Gas und -Abfall festgesetzt.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wurden für diese Anlagen andere zweckmäßigere Lösungen gefunden.

Die Festsetzung wird wegen des nun fehlenden Bedarfs aufgehoben und durch die Festsetzung private Grünfläche der Zweckbestimmung -Hausgärten- ersetzt.

Das entspricht der tatsächlichen Nutzung.

3.6 Technische Infrastruktur

Für die Belange der technischen Infrastruktur hinsichtlich der Wasserversorgung, der Löschwasserbereitstellung, der Abwasserableitung, der Elektroenergieversorgung, der Straßenbeleuchtung, der Erdgasversorgung und auch der Anlagen der Telekommunikation sowie der Sicherstellung der Müllentsorgung ist davon auszugehen, dass mit der bereits vorgenommenen Erschließung des Gebiets alle Fragen gelöst sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit Veränderungen an den bestehenden Systemen verbunden. Aufgrund der ursprünglich beabsichtigten Errichtung von Geschosswohnungsbau ist auch davon auszugehen, dass ausreichende Reserven aller Medien zur Verfügung stehen.

3.7 Grünordnung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Änderungen am allgemeinen grünordnerischen Gestaltungskonzept beabsichtigt oder verbunden.

Bisher für Versorgungsanlagen vorgesehene Flächen werden mit der vorliegenden Änderung entsprechend der bestehenden Nutzung als private Grünfläche der Zweckbestimmung -Hausgärten- im Umfang von 169 m² festgesetzt.

Die Aufgabe der bisher als private Grünfläche der Zweckbestimmung -Spielplatz- festgesetzten Fläche und deren Umwandlung in allgemeines Wohngebiet im Umfang von 1.065 m² greifen nicht wirksam in das System der Grünflächen ein.

Die Fläche war gleichsam als Wohnergänzungsfläche dem ursprünglich vorgesehenen Geschosswohnungsbau zugeordnet und hätte auch als Fläche für Nebenanlagen oder als Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden können.

Bislang östlich des Geschosswohnungsbaus im ursprünglichen Baufeld 1 festgesetzt Anpflanzgebote werden im Zusammenhang mit der nun in Bauweise und Höhe gelockerten Randbebauung in der Lage weiter nach Osten verschoben.

Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans und des dazu erstellten Grünordnungsplans sind nicht erkennbar.

Auch die Aufgabe mehrerer Bäume mit Erhaltungsgebot entwickelt keine Auswirkungen.

Ein Beibehalten der Festsetzung ginge ins Leere, da die Bäume nicht mehr vorhanden sind, und die Erhaltungsnotwendigkeit bei der Ursprungsplanung nicht fachgerecht festgestellt worden war.

Von gewisser Bedeutung ist die Verlagerung der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung -Spielplatz- westlich des WA 1 als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung -Bolzplatz- in den östlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets.

Aufgrund der gelockerten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen reinen Geschosswohnungsbau und der damit verbundenen geringeren Dichte und dem reduzierten Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen stellt sich kein ausreichender Flächenbedarf mehr für diese Nutzung dar.

Demgegenüber hat die Analyse der Hansestadt Rostock zur Ausstattung mit öffentlichen Spielflächen für die Altersgruppe 14 bis 19 Jahre (Bolzplätze) ergeben, dass im vorliegenden Bereich der Hansestadt ein erhebliches Defizit an diesen Flächen besteht.

Bei einer Nutzung der bisherigen öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung -Spielplatz- als Bolzplatz für die besagte Altersgruppe hätten sich allein aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche negative Auswirkungen auf die teilweise unmittelbar angrenzenden allgemeinen Wohngebiete ergeben.

Von daher erfolgt die Verlagerung dieser Grünfläche (1.144 m²) in den östlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets, dass in etwa gleichem Umfang (845 m²) reduziert wird.

Die neu festgesetzte Grünfläche ist für die Nutzung bestens geeignet und war auch in der Vergangenheit so genutzt worden. Durch den neuen Fußgängertunnel wird der Einzugsbereich auch bis auf die nördlich der Bahnanlagen liegenden Stadtgebiete ausgedehnt.

Hier sind auch ausreichende Abstände zu schutzbedürftigen angrenzenden Wohnnutzungen gegeben. Der dort vorhandene Recyclinghof gehört der Hansestadt Rostock, er wird zur Zeit von der Stadtentsorgung GmbH betrieben. Für die Jahre 2009 bis 2013 erfolgt gegenwärtig die Vorbereitung einer Ausschreibung, so dass der Standort weiter dort bestehen bleibt.

Dem kommt auch entgegen, dass die überbaubare Grundstücksfläche ausgedehnt werden kann, da das bisherige Erhaltungsgebot für Bäume aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten aufgegeben wird.

3.8 Immissionsschutz

Neben der schalltechnischen Untersuchung zu Straßenverkehrsgeräuschimmissionen in der Schwaaner Landstraße im Rahmen und in Auswertung des sechsmonatigen Versuchs mit veränderter Verkehrsführung vom März bis September 2005, wurden weitergehende schalltechnische Untersuchungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 vorgenommen.

Die Aufgabe der nicht mehr bedarfsgerechten alleinigen Errichtung von Geschosswohnungsbaus, der gleichzeitig eine lärmschützende Funktion übernahm, und veränderte Vorstellungen und Planungsziele der Deutschen Bahn AG, die Auswirkungen auf die von den östlich liegenden Bahnanlagen ausgehenden Emissionen entwickeln, machten diese Untersuchungen notwendig.

Abgestellt auf die vorgesehene Verkehrsentwicklung auf den Bahnanlagen, die deutlich präzisiert werden konnte, wurden verschiedene Schutzmöglichkeiten des Gebiets vor den Auswirkungen des Lärms von den Bahnanlagen für das Prognosejahr 2015 untersucht.

Dabei wurden die Möglichkeiten des Verzichts auf eine Bebauung, die Errichtung einer Lärmschutzwand und die Möglichkeiten einer Abschirmung durch die Errichtung auch von Reihenhäusern untersucht.

Im Ergebnis wurden Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung getroffen, die auf die Errichtung einer lärmschützenden Randbebauung zielen die selbst mit einem hohen Schutzanspruch zu errichten ist, die aber geeignet ist, die bereits bestehende Bebauung und die noch mögliche Bebauung vor den Lärmauswirkungen vom Bahngelände wirksam zu schützen.

Da keinerlei Möglichkeiten bestehen, zwingend die Errichtung der abschirmenden Randbebauung durchzusetzen, wurden für die noch mögliche und die bereits bestehende Bebauung entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die von einer freien Schallausbreitung ausgehen.

Für den Fall, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert, wurden Ausnahmemöglichkeiten eingeräumt.

Grundlage der jeweiligen Schallschutzbetrachtungen im Rahmen der Bauvorhaben sind die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 hinsichtlich der Lärmauswirkungen von den Bahnanlagen und die zum Zeitpunkt der Vorhabensumsetzung bestehenden abschirmenden Bebauungen oder die jeweilige Eigenabschirmung.

Dementsprechend erfolgt mit der 1. Änderung in der Planzeichnung neben der Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche auch die Neufassung der Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

In diesem Zusammenhang wurden entgegen dem Entwurf die noch verbliebenen nun nicht mehr begründeten Festsetzungen entlang der Schwaaner Landstraße zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm im Baufeld WA 8 fallengelassen.

Ebenso wurde die noch im Entwurf aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 3.1 zu 1.7.3 entfernt, weil sie nicht schlüssig und begründet war.

3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften / örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die bisherige örtliche Bauvorschrift, textliche Festsetzung 2.1.2, aufgehoben. Sie betrifft die Gestaltung der Fassaden in den Baufeldern 4, 7 und 8.

In der Umsetzung des Ursprungsplans haben sich durch Befreiungen von den Festsetzungen teilweise auch andere Gestaltungsvarianten für die Fassaden der Gebäude durchgesetzt. Dem wird mit der Änderung entsprochen.

3.10 Kennzeichnungen

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der bisherigen Straßenverkehrsfläche für Wendemöglichkeiten an der Schwaaner Landstraße als allgemeines Wohngebiet und deren Zuordnung zum Baufeld 8, erfolgt für diese Flächen auch eine Kennzeichnung als Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Kapitel 2.2.2 beachten)

Zur Sicherung des notwendigen Lärmschutzes und als Erleichterung bei der Vorbereitung von Vorhaben werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der 1. Änderung auch die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet, die ihre Ursache im östlich angrenzenden Bahnbetrieb haben.

Sie bilden die Grundlage zur Bestimmung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen für einzelne Vorhaben unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude und durch vorgelagerte Baukörper.

3.11 Darstellung der Änderungen

Die Festsetzungen der 1. Änderung in der Planzeichnung werden durch flächige farbige Darstellung und unter Verwendung gegebenenfalls modifizierter oder entwickelter Planzeichen der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) auf der am 24.04.2002 bekannt gemachten Planfassung (schwarz-weißen) vorgenommen. Davon überlagerte „alte“ Festsetzungen werden vollständig aufgehoben.

Lediglich überlagernde Festsetzungen werden durch entsprechende farbliche Kennzeichnung auf dem schwarz-weißen Ursprungsplan deutlich gemacht.

Entfallende Festsetzungen oder Kennzeichnungen bei gleicher Grundnutzung werden durch rotes Auskreuzen festgesetzt.

Mit den zu ändernden flächenhaften und überlagernden Festsetzungen im Zusammenhang stehende und eigenständige textliche Festsetzungen werden im Teil B Text der 1. Änderung durch entsprechende Änderungsbefehle korrigiert. Gleiches gilt für die Nutzungsschablonen.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der vorliegenden 1. Änderung ist beabsichtigt, mit den konkretisierten Festsetzungen zum Schallschutz einen Beitrag zu den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung zu leisten.

Ebenso sollen die Entwicklung sozial stabile Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, das kostensparende Bauen und die Bevölkerungsentwicklung durch die bedarfsgerechte Entwicklung der Festsetzungen befördert werden.

Die Entwicklung des vorhandenen Ortsteils soll im vorliegenden Bereich abgeschlossen und hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes sollen brachgefallene Flächen einer ausgewogenen Nutzung zugeführt werden.

Der Wirtschaft und der Bevölkerung sollen hinsichtlich der notwendigen Mobilität im Personen- und Güterverkehr bessere Möglichkeiten eröffnet werden.

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

In das mit der Ursprungsplanung gefundene Eingriffs- und Ausgleichsgefüge wird nicht eingegriffen.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Gestützt auf die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.39 verfolgten Erleichterungen und den Verbesserungen der Umsetzungsmöglichkeiten sowie durch das durch entsprechende Gutachten nachgewiesene Ausbleiben negativer Auswirkungen, ist die Hansestadt Rostock der Auffassung, dass die Planung breite Zustimmung bei der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange findet und keine schwerwiegenden Belange im Rahmen der Abwägung zu prüfen waren.

Den Einwänden betroffener Anwohner zur Aufhebung der Festsetzung zu einer technischen Maßnahme zur Sicherung eines allgemeinen Durchgangsverbots (versenkbarer Poller) wurden als unbegründet nicht berücksichtigt. Nachgewiesener Maße werden wesentliche Reduzierungen im Gesamtverkehr gegenüber den ursprünglichen Annahmen eintreten. Es wird keine Veranlassung zur Aufrechterhaltung des versenkbaren Pollers mehr gesehen.

Es werden keine neuen Schutzmaßnahmen notwendig und nun geringere Belastungen bei geöffnetem Poller als nach der Ursprungsplanung mit geschlossenem Poller eintreten.

Den Einwendungen eines betroffenen Grundstückseigentümers wurde gefolgt.

Die mit dem Entwurf vorgesehenen Reduzierungen zum Maße der baulichen Nutzung sind nicht notwendig, um die Ziele der Änderung des Bebauungsplans zu erreichen. Die diesbezüglichen Festsetzungen des Ursprungsplans stehen der mit der Änderung des Bebauungsplans eröffneten Möglichkeit einer flexibleren baulichen Nutzung grundsätzlich nicht entgegen. Der Festsetzungsrahmen wird im Ergebnis der Abwägung so gefasst, dass sowohl die maximale Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne der Ursprungsplanung als auch eine flexiblere bauliche Nutzung im Sinne des Entwurfs der 1. Änderung möglich wird. Auch die ursprünglichen Festsetzungen ermöglichen den angestrebten Schallschutz durch eine abschirmende Bebauung.

Aufgrund eigener Überlegungen bei der abschließenden Überprüfung der Unterlagen wurden gegenüber dem Entwurf unbegründete und unnötige Festsetzungen zum Schallschutz entlang der Schwaaner Landstraße im Baufeld WA 8 aufgehoben und die textliche Festsetzung Nr. 3.1 dementsprechend redaktionell angepasst.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz für Änderungen an der Grundnutzung von Flächen:

Gebiet vor der Änderung (im Westen beginnend)	Gebiet nach der Änderung (im Westen beginnend)	Flächengröße in m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgängerbereich-	Straßenverkehrsfläche	158 m ²
Straßenverkehrsfläche	allgemeines Wohngebiet WA 8	191 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich	allgemeines Wohngebiet WA 8	1.193 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	Private Grünfläche der Zweckbestimmung -Hausgärten-	169 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	Öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung -Bolzplatz- (14-19 Jahre)	845 m ²
Öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung -Spielplatz-	allgemeines Wohngebiet WA 1	1.144 m ²
Private Grünfläche der Zweckbestimmung -Spielplatz-	allgemeines Wohngebiet WA 1a	1.065 m ²
		4.765 m ²

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

Aufgrund der weit fortgeschrittenen Umsetzung der Planung besonders hinsichtlich der Erschließungsanlagen ist es aus derzeitiger Sicht nicht notwendig oder aufgrund der 1. Änderung geboten, Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 ff BauGB vorzunehmen.

Es ist derzeit nicht erkennbar, dass der Hansestadt Rostock durch die mit der 1. Änderung eröffneten Möglichkeiten der baulichen Nutzung Kosten im Bebauungsplangebiet entstehen. Mit der Reduzierung der Verkehrsflächen treten in Zukunft eher Verringerungen bei den laufenden Unterhaltungskosten ein.

DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Allein durch den Zeitablauf von etwa 10 Jahren seit dem Beteiligungsverfahren und dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 09.WA.39 sind im Zuge der Behördenbeteiligung zur 1. Änderung des Bebauungsplans eine Reihe von Hinweisen eingegangen, die in der Ursprungsplanung noch nicht Berücksichtigung finden konnten.

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 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 Artikel 22 des Gesetzes vom 10.11.2001, BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte **Belastungen des Untergrundes**, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.01.2004 (BGBl. I S. 82), verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur **Gefahrenabwehr**. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 Abf-BodSchZV vom StAUN Rostock anzuordnen.

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 Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sowie den im § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen **Umgang mit Boden**, wonach Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Bauliche Anlagen, deren **2. Rettungsweg** über tragbare Leitern der Feuerwehr führt, sind so anzuordnen, dass die Entfernung zwischen den anzuleitenden Stellen und der öffentlichen Verkehrsfläche 50 m nicht überschreitet. Andernfalls sind Zufahrten nebst Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr unter Beachtung der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Fassung August 2006) herzustellen (siehe hierzu §§ 5 Abs. 1, 14 und 33 Abs. 3 LBauO M-V).

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen der **Kabel Deutschland GmbH & Co. KG** sind bei Baumaßnahmen zu schützen bzw. zu sichern.

Sie dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen dürfen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, sind drei Monate für die Planung, Bauvorbereitung sowie die notwendigen Arbeiten zu berücksichtigen. Die Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG bei Arbeiten Dritter (Kabelschutzanweisung, Stand: Oktober 2007) ist zu beachten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Deutschen Telekom AG**. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz sind jederzeit zu ermöglichen.

Mit der Neustrukturierung der Baufelder können neue Grundstücksanschlüsse für die **Wasser- und -entsorgung** notwendig werden. Dabei sind Aufgrabungen im öffentlichen Straßenbereich unvermeidbar.

Im Bebauungsplangebiet verläuft ein **Gewässer II. Ordnung** (Konradibach OL) für dessen Unterhaltung lt. Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) der Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste" (WBV) zuständig ist. Bei Planung und Bebauung sind die Bestimmungen des LWaG M-V zu beachten.

- Die Uferbereiche (7 Meter jeweils landseits der Böschungsoberkante) sind gemäß § 81 LWaG M-V zu schützen. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist unzulässig.
- Bauliche Anlagen im Uferbereich, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig-

Im Näherungsbereich zu den Anlagen und Grundstücken der **Deutschen Bahn AG** sind die Bahngrenzen und das Regelwerk der Deutschen Bahn AG beim Bauen im Grenzbereich einzuhalten.

Planungen in Eisenbahnnähe, sind der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin, Liegenschaftsmanagement, zur Einsichtnahme bzw. Prüfung vorzulegen.

Grundsätzlich ist zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der LBauO M-V kommt. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. zu berücksichtigen.

Für Bepflanzungen parallel zu Bahnstrecken sind u.a. die Bestimmungen der DS 800 01 und das Modul 882.0205 zu beachten. Danach sind differenziert nach Gehölzart Mindestabstände zu berücksichtigen. Für geplante Bepflanzungen in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze sind gesonderte Anträge bei DB Services Immobiliengesellschaft mbH zur Prüfung einzureichen.

Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindlichen Sachen auswirken, haftet der Bauherr.

Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen, Kabeln und Leitungen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit gewährleistet sein. Es ist nicht auszuschließen, dass Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn auch außerhalb der Eisenbahnflächen verlaufen können. Für Be- und Entwässerungsleitungen sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB Netz AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Regenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen.

Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG.

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei der Deutschen Bahn AG einzuholen. Beleuchtungsanlagen und Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden. Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssen grundsätzlich gewährleistet sein. Es dürfen sowohl die Signalsicht, die Profillfreiheit als auch die Sicht auf vorhandene Bahnübergänge nicht eingeschränkt werden.