

Übersichtsplan

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.01.SO.127.1
für das Ortsteilzentrum Diedrichshagen

in Diedrichshagen am Kreuzungspunkt Doberaner Landstraße und Stolteraer Weg, begrenzt im Norden durch die Wiesenfläche des Pferdezuchtbetriebes im Waldweg, im Osten durch die Doberaner Landstraße und die nördlich davon gelegene Feldhecke, im Süden durch den Stolteraer Weg, im Westen durch die Wohnbebauung auf der Nordseite des Stolteraer Weges

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 19.06.2013

ausgefertigt am 09.07.2013



R. Müller
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Verfahrensablauf/beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	3
1.3.1	Verfahrensablauf	3
1.3.2	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen	6
2.2	Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen:	7
2.3	Angaben zum Bestand	9
2.3.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.3.2	Nutzung und Bebauung	9
2.3.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
2.3.4	Baugrund	10
2.3.5	Eigentumsverhältnisse	10
3	PLANUNGSINHALTE	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	überbaubare Grundstücksflächen	16
3.4	Verkehrerschließung	17
3.4.1	Fußgänger und Fahrradverkehr	17
3.4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	17
3.5	Flächen für Versorgungsanlagen	18
3.6	Flächen für die Landwirtschaft	18
3.7	Technische Infrastruktur	18
3.7.1	Wasserversorgung	18
3.7.2	Löschwasser/Brandschutz	19
3.7.3	Abwasserableitung	19
3.7.4	Elektroenergieversorgung	19
3.7.5	Erdgasversorgung	19
3.7.6	Anlagen der Telekommunikation	19
3.7.7	Müllentsorgung/Abfallwirtschaft	19
3.8	Grünordnung	19
3.8.1	Fachgesetze	20
3.8.2	Schutzgebiete	20
3.8.3	grünordnerisches Konzept	21
3.8.4	Eingriffe in Natur und Landschaft	22
3.8.5	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes	22
3.9	Immissionsschutz	23
3.10	Übernahme von Rechtsvorschriften	23
3.10.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	23
3.11	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	24
4	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	24
5	FLÄCHENBILANZ	24
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	25
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	25
6.2	Verträge	25
6.3	Kosten und Finanzierung	25
7	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	25

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 für das Ortsteilzentrum Diedrichshagen ist seit dem 19.10.2000 rechtskräftig. Planungsziel des Bebauungsplans war eine kleinteilig gegliederte Zentrumsbebauung mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die räumliche Mitte des Ortsteils Diedrichshagen sollte städtebaulich aufgewertet werden. Der Bereich war ursprünglich lediglich durch eine Buswendeschleife charakterisiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollte der Ort durch zentrale Funktionen verbunden und die ursprünglich unübersichtliche Kreuzungssituation beseitigt werden. Zwischenzeitlich ist die Bebauung des Gebietes weitestgehend abgeschlossen. Beim Vollzug des Bebauungsplans ist jedoch mehrfach und aus verschiedenen Gründen von seinen Festsetzungen abgewichen worden. Das betrifft z.B. die Abgrenzung der Stellplatzanlage, die Standorte der Baukörper in Bezug zur überbaubaren Grundstücksfläche oder die Herstellung einer direkten Zufahrt vom Kreisel. Weiterhin ist auf die Herstellung des Wertstoffcontainerstellplatzes sowie auf die westlich geplante Anlieferung und damit auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet worden. Im Einzelnen wurde auch von grünordnerischen Festsetzungen abgewichen. So wurde die Stellplatzanlage zum Teil auf Flächen, die dem Ausgleich dienen sollten, realisiert.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll wieder eine plankonforme Situation hergestellt werden. Gleichzeitig soll für künftige Vorhaben oder entsprechende Veränderungen des jetzigen Bestandes ein aktueller planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden.

Die Form der Neuaufstellung wurde gewählt, um den beteiligten Behörden und der Öffentlichkeit die neu formulierten Planungsziele in übersichtlicher Form darbringen zu können. Die Vielzahl der zum Teil auch unwesentlichen Abweichungen vom aktuellen Planungsrecht hätte dazu geführt, dass eine Änderungsfassung des Bebauungsplans nicht mehr ausreichend lesbar gewesen wäre.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127.1 befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Rostock im Ortsteil Diedrichshagen. Das Plangebiet liegt ca. 1 km südlich der Ostseeküste in der Ortsmitte von Diedrichshagen, unmittelbar am Kreisel Doberaner Landstraße/Stolteraer Weg.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: durch die Wiesenfläche des Pferdezuchtbetriebes im Waldweg
Im Osten: durch die Doberaner Landstraße (L 12) und die nördlich davon gelegene Feldhecke
Im Süden: durch den Stolteraer Weg
Im Westen: durch die Wohnbebauung an der Nordseite des Stolteraer Weges.

Das Plangebiet in der Gemarkung Diedrichshagen umfasst eine Fläche von 2,89 ha.

1.3 Verfahrensablauf/beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1.3.1 Verfahrensablauf

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 04.04.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.01.SO.127.1 neu aufzustellen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Öffentlichkeit wurde am 05.01.2010 im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung Gelegenheit zur Unterrichtung gegeben. Gleichzeitig konnte sie sich zur Planung äußern.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2012 bis zum 31.05.2012 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 18.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Am 19.06.2013 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.01.SO.127.1 gefasst.

1.3.2 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Anwendungsvoraussetzungen:

Wiedernutzbarmachung von Flächen/Nachverdichtung/andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich in Randlage, aber innerhalb des Siedlungsbereichs der Ortslage Diedrichshagen. Es grenzt im Westen unmittelbar an die vorhandene Bebauung des Stolteraer Weges und im Süden an die Doberaner Landstraße bzw. den Stolteraer Weg an. Mit dem Bebauungsplan wird ein aktualisierter planungsrechtlicher Rahmen für eine bereits bestehende Bebauung gesetzt. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine Bebauungsmöglichkeiten über den bisherigen Rahmen hinaus eröffnet.

zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 konnte eine Grundfläche von 8.835 m² realisiert werden (11.044 m² Baugebietsfläche x GRZ 0,8). Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127.1 kann zukünftig eine Grundfläche von 7.528 m² (9.410 m² Baugebietsfläche x GRZ 0,8) realisiert werden. Durch die Festsetzung von Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf bisherigen Baugebietsflächen verringert sich die zulässige Grundfläche um 1.307 m². Auch die erzielbare Grundfläche von 7.528 m² liegt deutlich unter den o.g. Schwellwerten. Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO bleiben bei der Berechnung außer Betracht.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird, ist das beschleunigte Verfahren nicht anwendbar. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines nach Anlage 1 Landes-UVP-Gesetz M-V UVP-pflichtigen Vorhabens begründet werden soll.

Soweit durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die nach dem UVPG oder dem LUVPG M-V eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist, darf das beschleunigte Verfahren nur angewandt werden, wenn im Ergebnis der Vorprüfung das Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Nach Nr. 18.6 der Anlage 1 UVPG ist der Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 300 oder mehr oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 200 oder mehr UVP-pflichtig. Bei einer Bettenzahl von jeweils 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200 ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Nach Nr. 18.8 UVPG ist für die o.g. Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung auch dann erforderlich, wenn für diese Vorhaben in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Nach Nr. 30 der Anlage 1 LUVPG M-V ist für den Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, soweit der in Nummer 18.1 der Anlage 1 zum UVPG genannte jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 sind in den sonstigen Sondergebieten „Ortsteilzentrum“ u.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans jedoch nicht erstmalig begründet. Bereits mit den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans konnten Beherbergungsbetriebe, zumindest als Ausnahme, zugelassen werden. Auf dieser Grundlage ist bereits im SO_{OTZ}1 ein Hotel mit 84 Betten errichtet worden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben nunmehr räumlich eingeschränkt. So sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes innerhalb der mit dem Buchstaben A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche nur oberhalb der Erdgeschosses zulässig. Innerhalb der mit dem Buchstaben B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gänzlich unzulässig.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird auch nicht die Zulässigkeit eines anderen in der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhabens begründet. Auch aus dem Landes - UVP Gesetz (LUVPG M-V) lässt sich keine UVP-Pflicht für ein mögliches Vorhaben innerhalb des Ortsteilzentrums herleiten. Keins der in den Nr. 18 bis 30 in Anlage 1 (zu § 3 Abs. 1) genannten Vorhaben könnte mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans erstmalig verwirklicht werden.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Nach Nr. 10.3 der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ (gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, Wirtschaftsministeriums, Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei & Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 16. Juli 2002) kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB festzusetzenden Flächen i.d.R. nicht ausgegangen werden, wenn die festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000-Gebieten liegen.

Mit Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004 wurde das Gebiet „Stoltera bei Rostock“ mit der Gebietsnummer DE 1838-301 als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgewählt und anschließend der EU-Kommission zur Integration in das Schutzgebietsnetz Natura 2000 gemeldet. Das FFH-Gebiet liegt ca. 400 m nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes.

Wesentliche Erhaltungsziele sind der Schutz eines Schwerpunktvorkommens des Kammolches (*Triturus cristatus*) sowie der Erhalt der Gewässer-, Küsten- und Waldlebensraumtypen.

Folgende Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie sind für das FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“ aufgeführt

LRT-Code LRT-Bezeichnung

1170 Riffe

1210 Spülsäume des Meeres mit Vegetation aus einjährigen Arten

1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder

Hydrocharition

9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)

Die aufgeführten Lebensräume befinden sich in größerer Entfernung von mehr als 400 m zum Baugebiet. Auch liegt kein atypischer Planungsfall vor, so dass Auswirkungen daher nicht zu erwarten sind.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

2.2 Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen:

Ziele der Raumordnung

1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Mit dem *Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern* vom 30.05.2005 wurde seitens der Landesregierung eine querschnittorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes vorgelegt.

Oberzentrum Hansestadt Rostock

Die Hansestadt Rostock ist nach dem *Landesraumentwicklungsprogramm* Oberzentrum. Oberzentren versorgen die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs (3.2.1(1)).

Die Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Dazu sollen vorrangig für die Oberzentren günstige infrastrukturelle Voraussetzungen zur Sicherung vorhandener und zur Ansiedlung neuer Wirtschaftsbetriebe geschaffen werden. Die Oberzentren sollen besonders in ihren Bemühungen unterstützt werden, innovative Wirtschaftsbetriebe mit hoch qualifizierten Arbeitsplätzen anzusiedeln (3.2.1(2)).

Zur weiteren Erhöhung ihrer Attraktivität als Wohnstandorte, zur Stärkung der regionalen Identität und als wichtige Imageträger des „Tourismusland Mecklenburg-Vorpommern“ sollen die Oberzentren bei der Sanierung und Vitalisierung ihrer Innenstädte und bei der Schaffung spezialisierter kultureller, sozialer und Sportangebote unterstützt werden (3.2.1(4)).

Vorbehaltsgebiet Tourismus

Das Gebiet der Hansestadt Rostock liegt zu großen Teilen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (Tourismusraum). In den Tourismusräumen soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen (3.1.3(1)).

Die bereits intensiv genutzten Bereiche der Außenküste und der Inseln sollen in ihrer Aufnahmekapazität behutsam weiterentwickelt werden. Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten sowie Maßnahmen mit dem Ziel der Saisonverlängerung haben dort eine höhere Bedeutung als eine quantitative Ausweitung (3.1.3(4)).

2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock

Nach dem *Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock* liegt das Plangebiet in einem Tourismusschwerpunktraum.

Neben den im Landesraumentwicklungsprogramm hinsichtlich der Vorbehaltsgebiete Tourismus formulierten Grundsätzen der Raumordnung, gelten folgende weitere raumordnerische Grundsätze für die Tourismusräume:

In Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden, sollen schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und größeren Differenzierung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden (G 3.1.3(2)).

Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der derzeitigen Rechtsprechung sind Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Hierbei sind auch in bestimmtem Rahmen „abweichende Konkretisierungen“ zulässig, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet „Handel“ (SO.1.18) dargestellt.

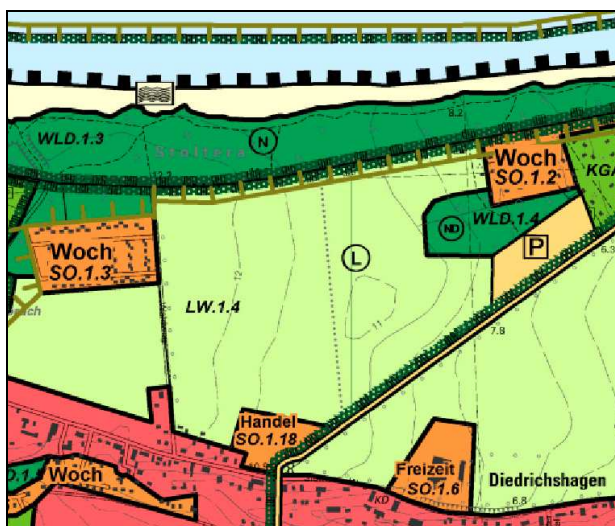


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock

Das sonstige Sondergebiet „Handel“ SO.1.18 mit der Bezeichnung „Ostseeeck Diedrichshagen“ soll die Angebotsstruktur des Einzelhandels im Stadt- bzw. Ortsteil ergänzen. Im Bebauungsplan ist diese Funktion durch detaillierte Festsetzungen präzisiert worden. So sind u.a. Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zugelassen worden. Der Einzelhandel wird dadurch kleinteilig strukturiert und bleibt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Die Einzelhandelsfunktion ist ergänzt worden durch Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe. Dadurch kann sich das Gebiet zu einem multifunktionalen Versorgungs- und Dienstleistungszentrum entwickeln. Aufgrund der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienappartements zugelassen worden, allerdings räumlich auf Teilbereiche beschränkt um die eigentliche Funktion nicht zu gefährden. Letztendlich können in Teilbereichen des Gebietes auch Wohnungen, aber keine ganzen Wohngebäude errichtet werden.

Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen wird das grundsätzliche Planungsziel des Flächennutzungsplans umgesetzt und detailliert ausgeformt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt dabei erhalten. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist grundsätzlich Rechnung getragen worden.

Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock

Im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock¹ ist das Ortsteilzentrum Diedrichshagen als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) eingestuft. Nahversorgungszentren sind lokale Versorgungszentren, die in erster Linie der Nahversorgung dienen.

Auf räumlicher Ebene der umliegenden Siedlungsgebiete kommt ihnen insbesondere in Hinblick auf die tägliche Versorgung auch weniger bzw. nicht mobiler Bevölkerungsgruppen eine große Bedeutung zu. Auch in Nahversorgungszentren können neben Einzelhandelsnutzungen vereinzelt kleine Dienstleistungsbetriebe wie bspw. Friseursalon, Sonnenstudios oder gastronomische Einrichtungen ansässig sein.

Im Zentrenkonzept wurde für den Standort Diedrichshagen eine gute Erreichbarkeit attestiert. Der Standort grenzt an die Doberaner Landstraße und verfügt somit über eine gute Verkehrsanbindung auch an die Nachbarorte. Das nahe gelegene Wohngebiet ist fußläufig relativ gut zu erreichen. Jedoch hat die Doberaner Landstraße eine Barrierewirkung für den östlichen Teil des Wohngebietes.

2.3 Angaben zum Bestand

2.3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Kreislauf Doberaner Straße/Stolteraer Weg und liegt zentral in der Ortsmitte von Diedrichshagen. Westlich davon beginnt die Bebauung der Nordseite des Stolteraer Weges. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“ bzw. ist teilweise Bestandteil des Schutzgebietes. Das Plangebiet ist nördlich und östlich von Weideflächen umgeben, von denen die gebietsnahen Flächen zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft umgestaltet werden sollen.

2.3.2 Nutzung und Bebauung

Die Bebauung des Gebietes ist weitgehend abgeschlossen. Es wurden drei separate Baukörper mit bis zu zwei Vollgeschossen und bis zu zwei Dachgeschossen errichtet. Der westliche Baukörper wird als Hotel genutzt. Angegliedert sind ein Schwimmbad sowie eine öffentliche Sauna. Im mittleren Baukörper befindet sich ein Bistro. In unmittelbarer Nachbarschaft war bis vor kurzem im Erdgeschoss ein Lebensmittelladen angesiedelt. Im Obergeschoss und im östlichen, zuletzt errichteten Gebäude, befinden sich u.a. eine Praxis für Physiotherapie, eine Yogaschule, eine Tierarztpraxis eine Altentagespflege sowie Büroräume.

2.3.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Ortsteilzentrum wird direkt über eine Anbindung an den bestehenden Kreisverkehr Doberaner Straße/Stolteraer Weg erschlossen. Hierüber erfolgt sowohl die Zufahrt der Nutzer der im Gebiet ansässigen Einrichtungen als auch der Lieferfahrzeuge. Letztere dürfen aufgrund ihrer größeren Wenderadien den Fußgängerbereich, der den östlichen Gebäuden vorgelagert ist, befahren. Auf der straßenabgewandten Seite befindet sich eine gemeinsame Stellplatzanlage für die ansässigen Gebietsnutzungen.

Fußläufig ist das Gebiet über straßenbegleitende Gehwege in Richtung Warnemünde, Diedrichshagen bzw. Wohngebiet „Am Streuwiesenweg“ angebunden.

Das Plangebiet ist stadttechnisch komplett erschlossen.

¹ Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock, Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Rostock, Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, November 2007

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind im Gebiet in Form einer Altentagespflege vorhanden.

2.3.4 Baugrund

Die oberen bodenbildenden Schichten werden im Plangebiet durch Geschiebemergel der Hochflächen gebildet. Die Böden sind grundsätzlich als Sandböden anzusprechen, wobei sie im überwiegenden Teil anlehmig sind.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet also überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Der obere Grundwasserleiter ist im östlichen Bereich des Plangebietes nach der Hydrogeologischen Karte M 1: 50.000 (HK 50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Im Westen ist er unterhalb eines Stauers verbreitet.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 im ungeschützten Bereich > 5 m - 10 m, ansonsten > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Osten.

2.3.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet in der Flur 2 und 3 Gemarkung Diedrichshagen umfasst Flurstücke, die sich in Privatbesitz und im Eigentum juristischer Personen befinden sowie Flurstücke der Hansestadt Rostock und des Landes (öffentliche Verkehrsflächen).

3 PLANUNGSMHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

SO „Ortsteilzentrum“ (SO_{OTZ})/§ 11 BauNVO

Im Bebauungsplan sind zwei sonstige Sondergebiete „Ortsteilzentrum“ (SO_{OTZ1} und SO_{OTZ2}) nach § 11 BauNVO festgesetzt worden. Die Festsetzung erfolgte in Anlehnung an die bisherige Festsetzung des rechtskräftigen Plans Nr. 01.SO.127. Die Abgrenzung der beiden Baugebiete erfolgte unter Berücksichtigung der bisherigen Planfestsetzungen, des aktuellen, baulichen Bestandes sowie der grünordnerischen Festsetzungen.

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO können als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob einzelne zulässige Nutzungsarten auch in typisierten Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden könnten. Ein wesentlicher Unterschied liegt insbesondere dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.

Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete „Ortsteilzentrum“ vor. Es sind Baugebiete mit verschiedenen Funktionen geplant. U.a. dienen die festgesetzten Sondergebiete

- der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- als Standort für Dienstleistungsbetriebe,
- als Standort für soziale Einrichtungen,
- der Beherbergung von Feriengästen sowie
- dem Wohnen.

Damit unterscheiden sie sich wesentlich von typisierten Baugebieten. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, wohingegen im Ortsteilzentrum Diedrichshagen das Wohnen nur eine untergeordnete Funktion einnimmt. Mischgebiete, dienen gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gewerbebetriebe sind im Ortsteilzentrum Diedrichshagen jedoch nicht allgemein zulässig, sondern auf bestimmte Nutzungen beschränkt.

Auch im Wege der Anwendung des § 1 Abs. 4 ff. BauNVO könnte der beabsichtigte Nutzungszweck für das Gebiet nicht erreicht werden. Aus diesem Grunde ist die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig.

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Entsprechend der Festsetzung Nr. 1.1 im Bebauungsplan Nr. 01.SO.127.1 dienen die sonstigen Sondergebiete „Ortsteilzentrum“ insbesondere der Unterbringung von Einzelhandels- und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Beherbergung von Feriengästen.

In den sonstigen Sondergebieten „Ortsteilzentrum“ sind folgende Nutzungsarten zulässig:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe,
- Wohnungen, einschließlich Wohnungen die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (betreutes Wohnen).

Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Läden sind begrifflich Räume, die nach herkömmlichen Sprachverständnis eine Beschränkung der Grundfläche aufweisen und in denen i.A. ein auf bestimmte Warengattungen (beispielsweise Lebensmittel, Tabakwaren) beschränktes Warensortiment oder Dienstleistungen (Friseur) angeboten werden. Die Läden sind im Regelfall von einer privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche aus zu betreten. Dem Begriff „Laden“ können auch die ladenmäßig betriebenen Handwerksbetriebe und Dienstleistungsbetriebe zugerechnet werden.

Die im Gebiet zulässigen Läden sollen der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Diedrichshagen dienen. Im Rahmen der bisherigen Planumsetzung hatte sich im SO_{OTZ2} bereits ein Lebensmittelladen angesiedelt.

Die Zulässigkeit von Läden entspricht dem bisherigen Planungsziel des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.SO.127. Hiernach waren Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² im Gebiet zulässig. Nachdem in der Rechtsprechung die Festsetzung von baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen kritisiert wurde, da eine dazu ermächtigende Rechtsgrundlage fehlt, wurde bei der Neuaufstellung auf diese Festsetzung verzichtet. Stattdessen wurden „Läden“ in den Katalog der zulässigen Nutzungsarten aufgenommen. Die Festsetzung von Läden lässt vielfältige Einzelhandelsnutzungen zu. Voraussetzung ist, dass keine nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nur in Kerngebieten oder für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, sind im Ortsteilzentrum Diedrichshagen unzulässig.

Außerdem wurde in der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes als Zielstellung die „verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung“ aufgenommen.

Damit wird klargestellt, dass das Ortsteilzentrum Diedrichshagen keine über das Einzugsgebiet des Ortsteils Diedrichshagen hinausgehende zentrale Versorgungsfunktion für die Hansestadt Rostock hat.

Zu den Schank- und Speisewirtschaften gehören gewerbliche Betriebe, in denen Getränke aller Art, und/oder Speisen zum Verzehr angeboten werden. Hierzu zählen u.a. die üblichen Restaurants, Konditoreien, Imbissstuben, Eisdielen, Weinstuben und Bierlokale.

Schank- und Speisewirtschaften sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 zugelassen worden. Sie bereichern das gewünschte vielfältige Angebot im Ortsteilzentrum.

Geschäfts- und Bürogebäude

Bei den Geschäfts- und Bürogebäuden handelt es sich um bauliche Anlagen, die dazu bestimmt und geeignet sind, in erster Linie gewerbliche Nutzungen (Anlagen) aufzunehmen, die büromäßig betrieben werden. Dazu gehören insbesondere Dienstleistungsbetriebe jeglicher Art und/oder Räume (Geschosse) für freie Berufe.

Geschäfts- und Bürogebäude sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.SO.127 und sind in die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127.1 übernommen worden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Beherbergungsbetriebe umfassen begrifflich alle gewerblichen Betriebe, die Räume unterschiedlicher Art und Größe teils mit zusätzlichen Aufenthaltsräumen zur Übernachtung mit unterschiedlichem, zusätzlichem Service anbieten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes waren bisher nur als Ausnahme zulässig. Auf dieser Grundlage ist im sonstigen Sondergebiet SO_{OTZ}1 bereits ein Hotel errichtet worden. Da das bestehende Hotel einen nicht unerheblichen Teil des Plangebietes ausmacht, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nunmehr allgemein zugelassen worden. Beherbergungsbetriebe sind jedoch nur an dem jetzigen Standort im SO_{OTZ}1 sowie im SO_{OTZ}2 oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig. Damit wird gesichert, dass Beherbergungsbetriebe nicht die anderen zulässigen Nutzungsarten verdrängen. Hierzu sind auf der Grundlage von § 11 BauN-VO entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden (Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3).

nicht störende Handwerksbetriebe

Der Begriff des Handwerksbetriebes ist aus der Handwerksordnung übernommen. Ein Handwerksbetrieb ist danach ein Gewerbebetrieb, wenn er handwerksmäßig betrieben wird und vollständig oder in wesentlichen Tätigkeiten ein Gewerbe umfasst.

Handwerksbetriebe sind außerdem nur zulässig, wenn sie nicht stören. Ein Handwerksbetrieb stört nicht, wenn er insbesondere keine Nachteile durch Immissionen für seine Umgebung verursacht.

Zu den nicht störenden Handwerksbetrieben zählen u.a. Friseure, Bäcker, Fleischer, Schneider und Schuster. Als störende Handwerksbetriebe sind hier Tischlereien, Schlossereien, Maschinen- u. Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten sowie Betriebe, bei denen das Be- und Entladen der Materialien typischerweise mit Lärm, Staub oder Gerüchen verbunden ist, im Allgemeinen unzulässig.

Nicht störende Handwerksbetriebe sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 allgemein zugelassen worden.

Sie sind in die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127.1 übernommen worden, weil sie das Angebot beleben und zur Angebotsvielfalt beitragen können.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Hierbei handelt es sich in erster Linie um Anlagen für den Gemeinbedarf. Die genannten Gemeinbedarfseinrichtungen sind entsprechend ihrer Vereinbarkeit mit der Charakteristik des Gebietes allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit ist bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 gegeben. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind im Gebiet bereits in Form einer Altentagespflege vertreten.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 sind neben den Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke auch Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke zugelassen worden. Hierauf wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans verzichtet. Die kirchlichen Anlagen umfassen u.a. Kirchen, Gemeindehäuser, Pfarrhäuser, konfessionelle Beratungs- und Betreuungstellen sowie sonstige Einrichtungen von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts. Zu den kulturellen Anlagen rechnen kulturelle Einrichtungen von der Stadtbücherei mit Lesesaal über Schulen jeglicher Art bis zum Theater oder der Konzerthalle. Wenngleich es, wie auch bei anderen Gemeinbedarfseinrichtungen, bei der Zulassung von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke auf die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes ankommt, besteht doch die Gefahr, dass bei Zulässigkeit dieser Anlagen die eigentliche Aufgabe des Gebietes als Ortsteilzentrum mit vorrangigen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen nicht mehr gewahrt werden kann.

Räume für freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind in den sonstigen Sondergebieten „Ortsteilzentrum“ Räume, jedoch keine eigenständigen Gebäude zulässig. Zu den freien Berufen zählen u.a. Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Rechtsanwälte, Notare, Ingenieure und Architekten. Freie Berufe können durchaus Bestandteil des Gebietes werden, durch die Beschränkung der Zulässigkeit lediglich auf Räume und nicht auf Gebäude soll aber sichergestellt werden, dass sie das Gebiet nicht dominieren. Dadurch kann ausgeschlossen werden, dass z.B. ein ganzes Gebäude nur Praxen oder Kanzleien enthält. Zu den bereits ausgeübten Nutzungen gehört z.B. eine Praxis für Physiotherapie, eine Yogaschule und eine Tierarztpraxis.

Räume für freie Berufe sind bereits indirekt Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.SO.127. Sie sind in die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127.1 nunmehr eindeutig und klarstellend übernommen worden.

Wohnungen sowie Wohnungen, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (betreutes Wohnen)

Wohnungen sind per Definition zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt. Im Plangebiet sind lediglich Wohnungen aber keine Wohngebäude zugelassen worden. Wohngebäude sind Gebäude, die nur Wohnungen und die zugehörigen Garagen und Nebengebäude enthalten. Der Begriff „Wohngebäude“ beschränkt sich hierbei jedoch nicht nur auf Gebäude mit Wohnungen. Begrifflich fallen darunter auch Wohnheime u. dergl., soweit deren Bewohner sich dort auf eine selbstgewählte, eigengestaltete, auf Dauer angelegte „Häuslichkeit“ einrichten. Mit der Beschränkung auf Wohnungen soll sichergestellt werden, dass nur einzelne Wohnungen in ansonsten anders genutzten Gebäuden realisiert werden können. Die Funktion des Gebietes als Nahversorgungsstandort soll erhalten und nicht durch die Errichtung von ausschließlich dem Wohnen dienenden Gebäuden gefährdet werden.

Ebenso wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind Wohnungen im sonstigen Sondergebiet SO_{OTZ}2 nur auf der mit dem Buchstaben A bezeichneten Baugebietsflächen zulässig, jedoch im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss unzulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die gesamte Erdgeschosszone sowie das 1. Obergeschoss im SO_{OTZ}2 für der Öffentlichkeit zugängliche Einrichtungen zur Verfügung stehen.

Wohnungen konnten im bisherigen Bebauungsplan nur als Ausnahme zugelassen werden. Mit der Neuregelung erfolgt eine angemessene, jedoch räumlich beschränkte Zulässigkeit.

Zu den Wohnungen zählen auch solche, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (betreutes Wohnen). Für diese spezielle Form des betreuten Wohnens darf auch das 1. Obergeschoss genutzt werden. Dadurch bleibt das Erdgeschoss weiterhin für öffentlichkeitswirksame Nutzungen reserviert, das betreute Wohnen kann aber in einem Vollgeschoss mit vollständiger Belichtung und Besonnung untergebracht werden.

Nebenanlagen

Außer den Hauptnutzungen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sachlich und räumlich eingeschränkt worden. So sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind), soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden sollen, nur nördlich bzw. nordwestlich der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Einhausung von Einkaufswagen.

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass Nebengebäude nicht auf den Vorflächen zwischen den Gebäudefassaden und der Straßenverkehrsfläche eingeordnet werden. Da an Nebengebäude üblicherweise keine hohen gestalterischen Anforderungen gestellt werden, sollen sie auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudekomplexes errichtet werden. Eine Einhausung für Einkaufswagen muss hiervon ausgenommen werden, weil sie funktionell in Eingangsnähe angeordnet werden muss. Auch untergeordnete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (Fahrradständer, Werbetafeln, Briefkastenanlagen u.s.w.) sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden.

Stellplätze

Für den Pflichtstellplatzbedarf gilt die „Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung)“ vom 08. November 2006.

Hier sind u.a. folgende Richtzahlen für den Stellplatzbedarf enthalten:

- | | |
|--|--|
| - Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: | 1 - 1,5 Stpl. je Wohnung |
| - Büro- und Verwaltungsräume allgemein: | 1 Stpl. je 30 - 40 m ² Nutzfläche |
| - Läden, Geschäftshäuser: | 1 Stpl. je 30 - 40 m ² Verkaufsfläche |
| - Gaststätten von örtlicher Bedeutung: | 1 Stpl. je 8 - 12 Sitzplätze |
| - Gaststätten von überörtlicher Bedeutung: | 1 Stpl. je 4 - 8 Sitzplätze |
| - Hotels, Pensionen, Kurheime u.a. Beherbergungsbetriebe: | 1 Stpl. je 2 - 6 Betten |
| - Handwerks- und Industriebetriebe: | 1 Stpl. je 50 - 70m ² Nutzfläche |
| - Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze: | 1 Stpl. je 80 - 100 m ² Nutzfläche |

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird (§ 49 Abs. 1 LBauO M-V).

Bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127 ist von einem Gesamtstellplatzbedarf von 109 Stellplätzen ausgegangen worden. Im Bebauungsplan ist auf der straßenabgewandten Seite eine Fläche für Stellplätze festgesetzt worden. Notwendige Stellplätze (§ 49 Abs. 1 LBauO M-V) sind nur innerhalb dieser Fläche zu errichten.

Zurzeit sind ca. 110 Stellplätze hergestellt worden; teilweise außerhalb der ursprünglich festgesetzten Stellplatzfläche. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser städtebaulich zwar vertretbaren, aber die Grundzüge der vormaligen Planung betreffenden Abweichung wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127.1 sowohl eine in Lage und Umriss veränderte, rückwärtige Stellplatzfläche als auch neu eine kleine Stellplatzfläche für Kunden mit Mobilitätseinschränkungen unmittelbar zwischen Zufahrt und vorhandenem Eingang zum Lebensmittelladen ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Bei Festsetzung des Maßes der Nutzung im Bebauungsplan ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) festzusetzen. Nach § 17 BauNVO darf in sonstigen Sondergebieten eine GRZ von 0,8 nicht überschritten werden.

Die nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ist im Bebauungsplan für beide Sondergebiete festgesetzt worden. Sie wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 auch in die Neuaufstellung übernommen. Die Grundflächenzahl von 0,8 ist festgesetzt worden, um eine den technischen Erfordernissen und funktionalen Zusammenhängen gerecht werdende Ortsteilbebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig sichert sie u.a. auch den hohen Stellplatzbedarf.

Bei der Ermittlung der sich aus der festgesetzten GRZ ergebenden zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die oben bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Da im Bebauungsplan bereits eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt wurde, müssen sich auch die Grundflächen der oben bezeichneten Anlagen innerhalb dieses Rahmens bewegen. Überschreitungen sind daher nur aus besonderen städtebaulichen Gründen und unter den in § 17 Abs. 2 genannten Voraussetzungen möglich. Außerdem dürfen sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 hat sich die Baugebietsfläche von 11.044 m² auf 9.410 m² verringert. Bei einer GRZ von 0,8 verringert sich dadurch die zulässige Grundfläche von ursprünglich 8.835 m² auf 7.528 m². Die Bebauung des Gebietes ist jedoch weitgehend abgeschlossen. Die bestehende Bebauung einschließlich Stellplätze und Nebenanlagen überschreitet die nunmehr verringerte Grundfläche nicht.

Geschossflächenzahl

Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 wurde auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet. Die zulässige Bebauung ist durch die Zahl der Vollgeschosse, die Trauf- und Firsthöhen sowie durch die überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig und ausreichend definiert.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig. Nach § 87 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in die Neuaufstellung übernommen. Mit einer zweigeschossigen Bauweise soll eine möglichst flächensparende Bebauung ermöglicht werden. Dabei wird der Ausbau der Dachgeschosse grundsätzlich angestrebt.

Höhe baulicher Anlagen/Bezugsebene

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Bestimmung folgender Trauf- und Firsthöhen festgesetzt worden.

Baugebiet	Traufhöhe	Firsthöhe
SO _{OTZ1}	8,50 m	15,50 m
SO _{OTZ2}	5,00 m	14,50 m

Die Festsetzung erfolgte zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), da mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen insbesondere die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gesteuert werden kann. Sie wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 in die Neuaufstellung übernommen.

Die Trauf- und Firsthöhen wurden festgesetzt, um gemeinsam mit anderen Festsetzungen ein sich in die Ortstypik einfügendes Maß der baulichen Nutzung zu sichern. Dabei sind die Trauf- und Firsthöhen in den beiden Baugebieten differenziert festgesetzt worden, um unterschiedlichen Nutzungen Rechnung tragen zu können und eine Abstufung zur freien Landschaft im Osten zu erreichen. Höhenmäßig dominiert daher das Baugebiet SO_{OTZ1}.

Untere Bezugsebene für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist 11 m über HN. Auch diese Regelung wurde aus Gründen der Verlässlichkeit in bestehende Rechtsnormen unverändert in die Neuaufstellung des Bebauungsplans übernommen.

3.3 überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127.1 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen für das SO_{OTZ1} im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan nunmehr nahezu vollständig an den baulichen Bestand angepasst.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen in Form der „Baukörperfestsetzung“ bestimmt worden. Das bedeutet, dass die überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend auf die bestehenden Baukörper beschränkt bleiben. Damit kann die angestrebte und mittlerweile realisierte städtebauliche Gestaltung des Gebietes auch zukünftig gesichert werden.

3.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Kreisverkehr. Hierüber erfolgt sowohl die Zufahrt auf die private Stellplatzanlage als auch die Belieferung und Entsorgung der bestehenden Nutzungen. Diese im Bebauungsplan Nr. 01.SO.127.1 nunmehr auch festgesetzte Verkehrslösung bedeutet eine grundsätzliche Abweichung von der ursprünglichen, im Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 vorgesehenen Erschließung. Danach sollte eine gemeinsame Zufahrt vom Stolteraer Weg am westlichen Rand des Plangebietes angelegt werden, da zum Zeitpunkt der ersten Planaufstellung grundsätzlich keine Zufahrt von der L12 möglich war.

Mit Hilfe aktiver Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) sollte der Schutz der vorhandenen Bebauung gewährleistet werden. Zwischenzeitlich ist die 5. Anbindung an den Kreisverkehr als Zufahrt zum Ortsteilzentrum möglich geworden und verwirklicht. Daher konnte auch auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Vor den beiden östlichen Gebäuden ist nunmehr ein halbkreisförmiger privater Fußgängerbereich mit Zugangsmöglichkeiten vom Kreisverkehr und von der Doberaner Landstraße im Bebauungsplan Nr. 01.SO.127.1 festgesetzt, der bereits realisiert wurde (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Er soll eine ansprechende Aufenthaltsqualität an zentraler Stelle des Plangebietes sichern. Der Fußgängerbereich darf nur durch Lieferfahrzeuge oder in Notfällen durch Einsatzfahrzeuge überfahren werden. Die Fläche ist/bleibt eigentumsrechtlich Bestandteil des Ortsteilzentrums; lediglich ihre Nutzung ist durch die Öffentlichkeit vorgesehen, so dass ihre Ausweisung als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt. Mit dieser neuen Festsetzung wird das bereits vormalige Planungsziel, eine attraktive und für den Aufenthalt von Fußgängern gestaltete Vorplatzfläche zu schaffen, verbindlich kenntlich gemacht.

3.4.1 Fußgänger und Fahrradverkehr

Fußläufig ist das Gebiet über straßenbegleitende Gehwege in Richtung Warnemünde, Diedrichshagen bzw. Wohngebiet „Am Streuwiesenweg“ angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltstellen am Kreisverkehr können über vorhandene Gehwege gefahrlos erreicht werden.

Zukünftig wird auf der Südseite des Stolteraer Weges für Fußgänger ein durchgehender, separater und durch Hochborde von der Fahrbahn getrennter Fußweg bis zum Abzweig des Waldweges Richtung Wilhelmshöhe hergestellt.

Entlang des Stolteraer Weges ist eine Hauptachse des Radwegenetzes mit Anschluss in nördlicher Richtung zum Radwanderweg entlang der Ostseeküste ausgewiesen. Der Fahrradverkehr nutzt gemeinsam mit dem übrigen Kfz-Verkehr die Fahrbahn des Stolteraer Weges.

3.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über zwei örtliche Busverbindungen Richtung Warnemünde bzw. Lichtenhagen an den übrigen ÖPNV der Hansestadt Rostock angebunden:

Linie 36: Mecklenburger Allee (Lichtenhagen) - Diedrichshagen

Linie 37: Warnemünde Werft – Diedrichshagen,

mit Endpunkt im Wohngebiet „Am Streuwiesenweg“, sowie über eine regionale Buslinie an das Umland:

Linie 119 : Warnemünde - Bad-Doberan.

Die nächstgelegene Haltestelle ist „Stolteraer Weg“ am Kreisverkehr.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 ist festgesetzt, dass am Westrand der Stellplatzfläche und in Nähe der Zufahrt ein Wertstoffcontainerstellplatz einzuordnen ist, da bereits auf der einst un bebauten Freifläche in Diedrichshagens Ortsmitte ein Standort für Wertstoffsammelbehälter existierte. Durch die verändert realisierte Zufahrt vom Kreisel wurde vom ursprünglich festgesetzten Wertstoffcontainerstellplatz zugunsten eines zu realisierenden Standortes direkt am Stolteraer Weg nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit.

Die im Bebauungsplan Nr. 01.SO.127.1. nunmehr am westlichen Rand des Plangebietes direkt am Stolteraer Weg festgesetzte, ca. 70 m² große Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Wertstoffcontainer“ beinhaltet den bereits für diesen Zweck hergerichteten, bislang aber nicht genehmigten und genutzten Standort.

Es handelt sich hierbei um den geplanten Standort von Glascontainern, der somit planungsrechtlich gesichert werden soll. Bei den Glascontainern handelt es sich um lärmgeminderte Container der Lärmklasse 1 mit dem blauen Umweltzeichen.

Gemäß Merkblatt des Umweltbundesamtes „Vermeidung von Lärmproblemen bei der Altglassammlung in Wohngebieten“ des Umweltbundesamtes wird ein Abstand zwischen Container und Immissionsort von mindestens 12 m als ausreichend angesehen. Beim Aufstellen der Container ist daher darauf zu achten, dass ein Abstand von 12 m, insbesondere zum westlich gelegenen Wohngebäude, nicht unterschritten wird. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ist ausreichend groß, um diesen Abstand einhalten zu können.

Beim Betrieb der Container ist darauf zu achten, dass Einwurfzeiten zu begrenzen sind:

- werktags nicht vor 7.00 Uhr und nicht nach 20.00 Uhr

Das Entleeren der Container sollte möglichst nicht nach 17.00 Uhr vorgenommen werden, da es mit großer Geräusentwicklung verbunden sein kann. Diese, nach dem Stand der Technik unvermeidbaren schädlichen Umwelteinwirkungen, können in gewissem Umfang durch möglichst geringe Fallhöhen beim Umfüllen des Glases vom Container auf den Lkw gemindert werden. Zusätzlich kann das Entleeren der Container nur während nicht lärmsensibler Zeiten vorgenommen werden. Unnötiges, aber auch zu seltenes Entleeren der Container ist zu vermeiden.

3.6 Flächen für die Landwirtschaft

Die Flächen östlich der Baugebiete bis hin zur östlich gelegenen Feldhecke sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt worden. Nutzungen im Sinne von § 201 BauGB sind zulässig. Andere bisher privilegiert zulässige Nutzungen (u.a. forstwirtschaftliche Betriebe, Betriebe der öffentlichen Ver- und Entsorgung, Vorhaben mit besonderen Anforderungen oder Auswirkungen, Vorhaben zur energetischen Nutzung von Biomasse) sind zukünftig unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass das nähere Umfeld des Ortsteilzentrums, bis zur vorhandenen Feldhecke als natürlicher Abschluss, nicht durch eventuell störende Nutzungen beeinträchtigt werden kann.

3.7 Technische Infrastruktur

3.7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Hansestadt Rostock gesichert.

3.7.2 Löschwasser/Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist.

Aus dem öffentlichen Netz kann eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden (Grundsatz) entnommen werden. Die für den Objektschutz notwendige Restmenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden, wird über das bestehende, nordöstlich gelegene Regenauffangbecken mit Funktion als Löschwasserteich sichergestellt.

Vom Regenauffangbecken/Löschwasserteich wird das benötigte Löschwasser über eine Saugleitung bis in das Plangebiet befördert. Der Saugschacht sowie die Feuerwehraufstellfläche befinden sich hinter dem östlich gelegenen Gebäude. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der für den Objektschutz erforderlichen Löschwassermenge erfolgte mittels Baulasteneintrag ins Baulastenverzeichnis.

3.7.3 Abwasserableitung

Die Abwasserableitung des Plangebietes ist durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz der Hansestadt Rostock gesichert.

3.7.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes ist aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG möglich und auch bereits realisiert.

3.7.5 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung des Plangebietes ist grundsätzlich aus dem Netz der Stadtwerke Rostock AG möglich. Im Zuge der Umsetzung des B-Plans sind grundsätzlich sämtliche Maßnahmen mit eventuellen Auswirkungen auf die vorhandenen Anlagen der Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Rostock AG zustimmungspflichtig.

3.7.6 Anlagen der Telekommunikation

Das Plangebiet ist vollständig an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

3.7.7 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

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

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

3.8 Grünordnung

Es erfolgt eine Darstellung der festgesetzten Ziele der Grünordnung und der übergeordneten Fachgesetze und Fachpläne.

3.8.1 Fachgesetze

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 12 des NatSchAG M-V zu überprüfen, ob Eingriffstatbestände vorliegen. Das bedeutet, dass die, sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden, Eingriffe in Natur und Landschaft im Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden müssen.

Die Bodenschutzklausel in § 1a (2) BauGB dient dem Ziel der Verringerung von zusätzlichem Flächenverbrauch und der Begrenzung der Bodenversiegelung. Dabei soll die Gemeinde die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen.

3.8.2 Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete sind nicht betroffen:

Das Plangebiet befindet sich:

- 480 m südlich des Naturschutzgebietes MV NSG 011 „Stoltera“ und des FFH-Gebietes DE 1838-301 „Stoltera bei Rostock“

Mit Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004 wurde das Gebiet „Stoltera bei Rostock“ mit der Gebietsnummer DE 1838-301 als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgewählt und anschließend der EU-Kommission zur Integration in das Schutzgebietsnetz Natura 2000 gemeldet. Wesentliche Erhaltungsziele sind der Schutz eines Schwerpunktorkommens des Kammmolches (*Triturus cristatus*) sowie der Erhalt der Gewässer-, Küsten- und Waldlebensraumtypen.

Folgende Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie sind für das FFH-Gebiet „Stoltera bei Rostock“ aufgeführt:

LRT-Code LRT-Bezeichnung

1170 Riffe

1210 Spülsäume des Meeres mit Vegetation aus einjährigen Arten

1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition

9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum)

Die aufgeführten Lebensräume befinden sich in einer Entfernung von ca. 480 m zum geplanten Baugebiet. Es kann davon ausgegangen werden, dass von dem Bebauungsplangebiet keine Beeinträchtigungen der gemeldeten Lebensraumtypen des FFH-Gebietes „Stoltera bei Rostock“ ausgehen.

Folgende Schutzgebiete sind indirekt betroffen:

Das Plangebiet befindet sich:

- Unmittelbar an der südlichen Grenze des LSG „Diedrichshäger Land“.

Folgende Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes betroffen:

- Nördlich und nordwestlich innerhalb des LSG „Diedrichshäger Land“.

Auswirkungen auf das LSG „Diedrichshäger Land“

Die Stadtverordnung der Hansestadt Rostock über das Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“ gilt seit dem 28.09.2006 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 19 vom 27.09.2006). Eine erste Änderungsverordnung gilt seit dem 17.11.2011 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 23 vom 16.11.2011).

§ 3 der VO nennt den Schutzzweck:

„(1) Zweck dieser Verordnung ist, im Gebiet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, zu entwickeln und in Teilen des Gebietes wiederherzustellen sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu gewährleisten und die Erholungsfunktion zu erhalten. Insbesondere soll auf Sukzessionsflächen die Stabilisierung, Regenerierung und Weiterentwicklung von einzelnen Biotopen ermöglicht werden.“

§ 4 der VO nennt die Verbote:

„(1) Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

(2) Insbesondere sind verboten:

...

3. bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner Genehmigung nach dem Gesetz über die Bauordnung bedürfen, zu errichten.“

Die Grünfläche „Reitplatz“ befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Die Grünfläche „Hoteltgarten“ ist nicht Bestandteil des LSG. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft des B-Plangebietes befindet sich zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb des zukünftigen Grenzverlaufs.

Für die innerhalb des LSG gelegenen Flächen des Plangebietes sind neben den Festsetzungen des Bebauungsplans die Gebietsvorschriften des LSG zu beachten. Das betrifft insbesondere die Grünfläche „Reitplatz“, für die sich Beschränkungen bei der Gestaltung oder Nutzung ergeben können (z.B. keine Aufschüttungen oder Abgrabungen, keine Tafeln oder Inschriften).

Die innerhalb des LSG gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft widersprechen dem Schutzziel des LSG nicht. Hier sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere unter Nr. 6.1 und 6.2 Regelungen getroffen worden, die eine Beeinträchtigung des LSG ausschließen.

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen liegen außerhalb des Schutzgebietes. Zwischen dem LSG und den Baugebieten verbleibt ein mindestens 10 m breiter Streifen, der als Pufferzone fungieren kann.

3.8.3 grünordnerisches Konzept

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Diedrichshagen der Hansestadt Rostock am zentralen Verkehrsknotenpunkt zwischen den alten und neuen Siedlungsstrukturen. Städtebaulich soll dieser Raum betont und durch infrastrukturelle Angebote zu einem Versorgungs- und Dienstleistungszentrum für Diedrichshagen entwickelt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 für das Ortsteilzentrum Diedrichshagen ist seit dem 19.10.2000 rechtskräftig. Zwischenzeitlich ist die Bebauung des Gebietes weitestgehend abgeschlossen. Beim Vollzug des Bebauungsplans ist jedoch mehrfach und aus verschiedenen Gründen von seinen Festsetzungen abgewichen worden.

Das betrifft z.B. die Abgrenzung der Stellplatzanlage, die Standorte der Baukörper in Bezug zur überbaubaren Grundstücksfläche oder die Herstellung einer direkten Zufahrt vom Kreis. Aus diesem Grunde ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127.1 vorgesehen. Besonders wertvolle landschaftliche Freiräume sind durch die Neuaufstellung nicht betroffen. Im Rahmen der Neuaufstellung können Teilflächen, die ursprünglich als Baugebiet geplant waren, nunmehr als Grünflächen festgesetzt werden.

Das ursprüngliche, stadtplanerische Konzept sah vor, die geplanten Baugebiete umfassend zu durchgrünen und die Bebauung zum freien Landschaftsraum bzw. zum Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“ durch dichte Bepflanzung abzurunden. Ein weiterer Schwerpunkt war die straßenbegleitende Begrünung, die größtenteils auch schon umgesetzt worden ist.

Das zwischenzeitlich angepaßte und realisierte grünordnerische Konzept geht demgegenüber von offen gestalteten Blickbeziehungen zwischen Ortsteilzentrum und typisch offener Landschaft im Norden aus, die nur punktuell von einzelnen Baumgruppen durchzogen und somit räumlich strukturiert wird. Die vorher umfassend angestrebte Eingrünung des Gebietes wird nunmehr auf freiwachsende Hecken westlich und östlich der Baugebiete zurückgenommen; die straßenbegleitende Begrünung wurde jedoch übernommen.

Mit diesen gestalterisch abweichenden Bepflanzungsmaßnahmen wurden die Eingriffe durch die Abweichungen vom Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 vollständig ausgeglichen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127.1 sollen diese Pflanzmaßnahmen langfristig durch ein Erhaltungsgebot gesichert werden. Da die Hecke östlich der Baugebiete einen großen Schwerpunkt des abweichenden Grünordnungskonzeptes darstellt, wurde der Geltungsbereich bis zu dieser freiwachsenden Hecke erweitert.

3.8.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit dieser Gesetzesfiktion sind die zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

Die durch den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 und seiner Abweichungen verursachten Eingriffe sind durch ein angepaßtes und bereits realisiertes grünordnerisches Konzept vollständig ausgeglichen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans greift nicht in das bereits realisierte grünordnerische Konzept ein und hat dadurch keine Auswirkungen auf die bisherige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 01.SO.127.

3.8.5 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

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

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll ein strukturreicher, extensiv genutzter Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten bleiben.

Wesentliches Element sind Aushagerung des Grünlandes und Strukturanreicherung. Die Fläche befindet sich nördlich der Bebauung und stellt den südlichen Randstreifen des Landschaftsschutzgebietes „Diedrichshäger Land“ dar. Mit den Baumgruppen wird eine gute Vielfalt gesichert und dennoch der freie Landschaftsraum erlebbar gehalten.

3.8.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der westlichen Grenze der Fläche für die Abfallentsorgung soll als Sicht- und Lärm-schutz eine Hainbuchenhecke gepflanzt werden.

Nordöstlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hotelgarten soll auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine dreireihige Hecke, heimischer Gehölze zur räumlichen Abgrenzung zum freien Landschaftsraum gepflanzt werden.

Für die Pflanzgebote werden Mindestanforderungen an die Pflanzware festgesetzt, damit eine stabile und relativ sichere Entwicklung zu geschlossenen Beständen erfolgen kann.

Für die Anpflanzgebote wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Sträucher vorgeschrieben. Damit wird die Entwicklung landschaftsgerechter Strukturen gesichert.

3.9 Immissionsschutz

Bei der bisherigen Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127 ist in einigen Punkten von dem ursprünglich beabsichtigten Zufahrts- und Nutzungskonzept abgewichen worden. So ist die ursprünglich vorgesehene, westlich gelegene Zufahrt weggefallen und der geplante Lebensmittelladen nicht im SO_{OTZ1}, sondern mittig im Plangebiet, im SO_{OTZ2}, errichtet worden. In diesem Zusammenhang konnte daher auch auf die gleichzeitig geplante Lärmschutzwand verzichtet werden. Zufahrt und Lieferung erfolgen über die mittig gelegene, zentrale Gebietszufahrt vom Kreisel. Diese Abweichungen sind bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden. Die einst geplante Zufahrt sowie die Lärmschutzwand wurden nicht in die Neuaufstellung des Bebauungsplans übernommen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind in die Neuaufstellung des Bebauungsplans übernommen worden. Die vor den Außenwänden der geplanten Bebauung festgesetzten Lärmpegelbereiche dienen der Festlegung notwendiger passiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm.

Der Schutz vor Straßenverkehrsgerausmissionen erfolgt über bauliche Maßnahmen an den Fassaden. Hierzu sind für die im Lärmpegelbereich III und IV liegenden, überbaubaren Grundstücksflächen passive Schallschutzmaßnahmen an lärmzugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen festgesetzt worden (Festsetzung Nr. 7.1).

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich II erfolgen nicht mehr, da durch die Einhaltung der Anforderungen aus der gültigen Wärmeschutzverordnung gleichzeitig die Anforderungen aus der DIN 4109 im Hinblick auf das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Gebäuden erfüllt ist.

3.10 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.10.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

In den Bebauungsplan wurden zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB) folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf der Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen:

Für Dacheindeckungen sind nur die Farben Rot, Braun oder Anthrazit zulässig. Dächer sind als Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° auszuführen.

Für Außenwandoberflächen sind nur Putz, Holzverkleidungen und Sichtmauerwerk zulässig. Reflektierende Oberflächen, ausgenommen Glas, sowie Anstriche in Leuchtfarben sind unzulässig.

Werbetürme und Großtafelwerbeanlagen im Euroformat (2,60 m x 3,60 m) sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur

- an der Zufahrt als zusammenfassende Schildertafel,
- an Gebäudehaupteingangsbereichen und
- unterhalb der Traufe

zulässig. Die maximale Größe von Logos und Schildern an Gebäuden darf 1,50 m in der Höhe und 2,20 m in der Breite betragen.

Ebenfalls zulässig sind Schriftzüge aus Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,60 m und einer maximalen Länge von zwei Drittel der Fassadenbreite. Von den Gebäudeecken sind mindestens 0,60 m Abstand zu halten.

Leuchtwerbung mit Wechselschaltung und Lauflichter sind unzulässig.

Mit den gestalterischen Vorschriften soll eine der exponierten Lage des Plangebietes angemessene Gestaltung erreicht werden. Hierbei wurden auch die Umgebungsbebauung und die bereits realisierte Bebauung des Plangebietes berücksichtigt.

3.11 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land“. Die LSG-Grenze ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans (Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) stehen dem Schutzzweck des LSG nicht entgegen.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht worden.

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.SO.127.1 ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ² bisher	Flächengröße in m ² neu
SO 1	2.803	3.930
SO 2	8.241	5.480
SO gesamt	11.044	9.410
allgemeine Verkehrsflächen	5.311	5.514
Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“	-	488
Versorgungsfläche „Wertstoffcontainer“	25	70
Hotelgarten		4.123
Spielplatz		188
Schutzgrün		727

priv. Grünflächen	1.068	5.038
Flächen für die Landwirtschaft	-	7.831
extensives Grünland	11.452	8.620
Geltungsbereich gesamt	28.900	36.971

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Verträge

Da das Plangebiet bereits bebaut, die Erschließungsanlagen hergestellt und Maßnahmen zum Ausgleich bereits umgesetzt sind, sind städtebauliche Verträge nicht erforderlich.

6.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert, öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Öffentliche Grünflächen sind nicht festgesetzt worden. Alle mit der Umsetzung der Planung verbundenen Kosten wurden vom Erschließungsträger getragen.

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Bodenschutz/Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG9 vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723) verpflichtet. Er unterliegt der Nachweispflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

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), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Vorschriften zum Schutz des Wassers

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gemäß §§ 8 und 9 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044) sowie § 5 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVObI. I S. 759) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde bzw. bei der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Evtl. notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 Punkt 1 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedürfen einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde gemäß § 8 LWaG.

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bodendenkmale

Es können unvermutet Bodendenkmale auftreten. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer:

- a) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will
- b) in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben ersetzt die Baugenehmigung die Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Baugrundbohrungen

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934 (RGBl. I S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten, bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.