



Übersichtsplan M 1: 10.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 03.W.167
für das Wohngebiet „Am Laakkanal“

für den Bereich zwischen der Werftallee im Osten, der Tennisanlage und der mehrgeschos-
sigen Wohnbebauung am Baggermeisterring im Süden sowie der Straße Zum Laakkanal im
Westen und im Norden

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 7.12.11

ausgefertigt am 21.12.2011



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	7
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	8
3	PLANUNGSINHALTE	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	Technische Infrastruktur	12
3.5.1	Wasserversorgung	13
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	13
3.5.3	Abwasserableitung	13
3.5.4	Elektroenergieversorgung	13
3.5.5	Straßenbeleuchtung	14
3.5.6	Fernwärmeversorgung	14
3.5.7	Anlagen der Telekommunikation	14
3.5.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	14
3.6	Grünordnung	14
3.7	Immissionsschutz	15
3.8	Übernahme von Rechtsvorschriften	17
3.8.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	17
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	18
6	FLÄCHENBILANZ	19
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	19
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	19
7.2	Verträge	19
7.3	Kosten und Finanzierung	20
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	21

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen für den Wohnungsbau am nördlichen Rand des Stadtteiles Groß Klein im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Dabei verfolgt die Hansestadt Rostock die Absicht, die Attraktivität des Wohngebietes durch Schaffung alternativer Wohnformen zu den bisher vorherrschenden, in industrieller Bauweise errichteten Geschosswohnungsbauten zu steigern und so eine Stabilisierung der Bevölkerung im Stadtteil Groß Klein zu bewirken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Neuordnung des Gebiets eingeleitet werden. Entsprechend der ungebrochenen Nachfrage sollen Grundstücke für den Einfamilienhausbau bzw. die Errichtung von Stadtvillen und Reihenhäusern angeboten werden. In Orientierung an der bisher durch die sogenannten Würfelhäuser geprägten Bebauung werden Gebäude mit maximal drei Geschossen entstehen.

Die berührten Flächen waren und sind zum Teil bebaut. In den vergangenen Jahren erfolgte ein teilweiser Rückbau von Gebäuden, da die Bausubstanz schlecht und der Grad der Vermietung vergleichsweise gering war. Alle Grundstücke im Plangebiet sind voll erschlossen.

Die vorhandene Sporthalle im Nordosten des Plangebiets soll erhalten und über die Ausweitung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen gesichert werden. Für die südlich angrenzende Tennisanlage ist dagegen kaum Nachfrage zu verzeichnen. Daher soll dieses Grundstück künftig dem Wohnungsbau gewidmet werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum vorhandenen maritimen Gewerbegebiet, der Nähe zur unmittelbar östlich angrenzenden Tankstelle sowie unter Beachtung des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen, Parkplätzen und der nahegelegenen S-Bahntrasse sowie der Stadtautobahn sind Untersuchungen zur Immissionsbelastung erfolgt. Die sich aus der Schalluntersuchung ergebenden erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung des erforderlichen Immissionsschutzes werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Den Bedürfnissen nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer wird Rechnung getragen, in dem das gut ausgebaute Netz an Fuß- und Radwegen innerhalb des Gebietes erhalten wird.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt die betroffenen Grundstücke als Wohnbauflächen W 3.1 dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 03.W.167 „Am Laakkanal“ befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Rostock, im Norden des Stadtteils Groß Klein.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden:	durch die Straße Zum Laakkanal
im Osten:	durch die Werftallee
im Süden:	durch die Tennisanlage und die mehrgeschossigen Wohnbebauung am Baggermeisterring
im Westen:	durch die Straße Zum Laakkanal

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 89/71, 89/93, 89/94, 89/95, 89/96, 89/97, 89/132, 89/133, 89/134, 89/135, 89/136 und Teile der Flurstücke 89/120, 89/122 und 89/303 der Gemarkung Groß Klein, Flur 2. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 4,25 ha.

Als Kartengrundlage dient die Automatisierte Liegenschaftskarte vom 15.01.2010, ergänzt durch die Vermessung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Manthey & Schmidt vom 18.06.2010.

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

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

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

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

- Mit der vorliegenden Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten. Dieser Wert wird mit einer Grundfläche von ca. 12.485 m² entsprechend § 19 Abs. 2 BauGB unterschritten.
- Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hansestadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

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

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

- Das förmliche Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 13.04.2011 eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 15.03.2011 statt. Dabei wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Ihr wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgte parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 12.05.2011 bis zum 14.06.2011 durchgeführt. Dies wurde durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 04.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hansestadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 13.05.2011 ein.
- Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geringfügig geändert. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Daher wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Einholung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit beschränkt.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), sollen die naturschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen werden beachtet.

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 22. Juli 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 – PlanZV - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2005. Hier ist die Hansestadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen. Sie bildet die Kernstadt innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes. Große Teile des Stadtgebiets sind als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist gemäß Punkt 4.1(3) des LREP der Nutzung von Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Das am 25.10.2010 beschlossene Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock konkretisiert die Ziele der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen 3.1 dar. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird hinsichtlich der angestrebten Entwicklung im Stadtteil Groß Klein folgendes ausgeführt:

„Die Hansestadt Rostock bemüht sich, die Stadtteile, die durch demographische und soziale Veränderungsprozesse benachteiligt sind, zu stabilisieren und aufzuwerten. Die besonders betroffenen Stadtteile Groß Klein und Schmarl sowie Dierkow-Neu und Toitenwinkel sind durch die Maßnahmen des Stadtumbaus, und hier insbesondere durch einen behutsamen und städtebaulich integrierten Wohnungsrück- und -umbau, in ihrem Wohnwert zu steigern sowie durch infrastrukturelle Maßnahmen und durch Wohnumfeldverbesserung zu stabilisieren und zu attraktivieren.“

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

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 (aus der Bekanntmachung des Bürgerschaftsbeschlusses über den Landschaftsplan im Städtischen Anzeiger vom 20.05.1998).

Die Zielkonzeption des Landschaftsplanes sieht für das Plangebiet die Erhaltung des Großgrün- und Straßenbaumbestandes entlang der Straße Zum Laakkanal vor.

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets bilden den nördlichen Rand der Wohnbebauung im Stadtteil Groß Klein. Im Norden grenzen die Straße Zum Laakkanal und die Kleingartenanlage Am Malbusen an. Östlich und nordöstlich des Plangebiets liegen zum einen das Maritime Gewerbegebiet Groß Klein und zum anderen Flächen, die derzeit noch als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen sind, für die jedoch künftig teilweise eine gewerbliche Nutzung in Erweiterung des maritimen Gewerbegebiets vorgesehen ist. Außerdem befindet sich östlich der Werftallee eine Tankstelle.

Die Flächen südlich des Plangebiets sind überwiegend durch 5-geschossige Wohnblöcke charakterisiert. Westlich des Plangebiets liegen hinter der Straße Zum Laakkanal eine Kfz-Stellplatzanlage, die Trasse der S-Bahn in Richtung Warnemünde, Grünflächen und die Stadtautobahn (Bundesstraße 103).

Durch die Nähe zum nordöstlich liegenden maritimen Gewerbegebiet unterliegt das Plangebiet bereits heute Einflüssen der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung. Dabei werden die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ an der in geringstem Abstand zum vorhandenen maritimen Gewerbegebiet liegenden Wohnbebauung auf den Flurstücken 89/96 und 89/92 (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) eingehalten.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind ursprünglich vollständig mit sogenannten Würfelhäusern bebaut worden. Hierbei handelt es sich um 3- bis 5-geschossige Wohnungsbauten. Im Sinne des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Groß Klein ist ein Teil des Wohnungsbestandes in den vergangenen Jahren zurückgebaut worden.

Durch Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen (Schaffung einer Tennisanlage im östlichen Plangebiet und Begrünung) wurde bereits eine Aufwertung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke angestrebt.

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Sporthalle mit entsprechender Freifläche. Die Grundstücke der zurückgebauten Würfelhäuser unterliegen derzeit keiner Nutzung. Sie sind vorübergehend als begrünte Freiflächen angelegt.

Alle Grundstücke sind grundsätzlich über die Straßen Zum Laakkanal, Werftallee, Sprengmeisterweg und Baggermeisterweg erschlossen.

Hochwasser

Das Plangebiet ist auf Grund seiner niedrigen Lage überflutungsgefährdet. Die Höhe des **Bemessungshochwassers** liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei 2,95 m über NHN bzw. 2,80 m über HN. Beim Schutz vor Hochwasser ist ein zuzüglicher Wellenauflauf zu berücksichtigen. Höhere Wasserstände können zur Überflutung der Laakniederung und zum Einströmen von Süden bis Warnemünde führen.

Der Ausbau des Sturmflutsystems an der Warnowseite (auf ca. 3,2 km Länge von der Bahnhofsbrücke Warnemünde bis Groß Klein) befindet sich zurzeit in Planung. Ein erster Abschnitt wird im Rahmen ÖPNV – Verknüpfungspunkt Warnemünde/Werft in den Jahren 2010/2011 als Straßendamm mit Hochwasserschutzfunktion im Bereich Passagierkai/Werftallee auf ca. 1,1 km Länge realisiert. Die weiteren Abschnitte (Südlicher Alter Strom, mobile Bahnquerung und Bahnübergang Werftallee bis Groß Klein) genießen hinsichtlich des Sturmflutschutzes in der Region Rostock Priorität. Ihre Realisierung ist vom StALU Rostock grundsätzlich bis 2014 vorgesehen, steht jedoch unter dem Vorbehalt der

Planfeststellung und Einordnung in die Maßnahme- und Finanzplanung Küstenschutz des Landes M-V.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die für ein Wohngebiet erforderliche soziale Infrastruktur, wie Kindergärten, Schulen sowie Alters- und Pflegeheim sind im Stadtteil in ausreichendem Umfang vorhanden. Im Stadtteilzentrum Klenow Tor befinden sich das Ortsamt, Einzelhandelseinrichtungen sowie Arztpraxen, ein ambulanter Pflegedienst, eine Apotheke und andere Einrichtungen. Im Stadtteil existieren mehrere Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen, die die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleisten können.

Verkehrliche Infrastruktur

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind über die Straßen Zum Laakkanal, Werftallee und Baggermeisterring für den Fahrzeugverkehr erschlossen und gut an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ergänzend sichert ein vorhandenes System aus Fuß- und Radwegen die Erschließung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer.

Stellplätze für Pkw sind im Plangebiet selbst nicht bzw. nur im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, auf Flächen westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, eine ausreichend bemessene Stellplatzanlage. Im Rahmen der geplanten Bebauung mit Einfamilien-, Reihenhäusern und Stadtvillen werden Stellplätze pflichtgemäß auf den privaten Grundstücken geschaffen.

Die Buslinie 31 der RSAG bedient die Haltestellen im Stadtteil Groß Klein. Westlich des Plangebiets verläuft die Trasse der S-Bahn. Die nächsten Haltestellen befinden sich am Haltepunkt Lichtenhagen sowie am südlichen Rand des Stadtteils Groß Klein am Haltepunkt Lütten Klein.

Stadttechnische Infrastruktur

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

Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke und Teile von Flurstücken. Ein geringer Teil befindet sich in privatem Eigentum. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist im Eigentum der Hansestadt Rostock und der WIRO. Damit bestehen günstige Voraussetzungen zu einer Umsetzung der Planung.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Ausnahmsweise

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

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

Für einen Bereich nordöstlich des Plangebiets wird derzeit die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 01.GE.83 für die Erweiterung des Maritimen Gewerbegebiets Groß Klein aufgestellt. Um künftige Ansiedlungen in diesem Gewerbegebiet nicht zu sehr einzuschränken, sind im Wohngebiet „Am Laakkanal“ Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nur zulässig, soweit sie keine Räume für Übernachtungszwecke aufweisen. Diese Festsetzung zielt vorrangig darauf, beispielsweise Bettenräume in Pflegeheimen oder ähnliche Nutzungen, die im Nachtzeitraum einen höheren Schutzanspruch gegenüber Schallimmissionen aufweisen als Wohnungen in einem allgemeinen Wohngebiet, auszuschließen. Da unweit des Plangebiets bereits ein Pflegeheim vorhanden ist, wird zudem im vorliegenden Bereich kein zusätzlicher Bedarf gesehen.

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

Im Baugebiet 1 sollen Einfamilienhäusern in Form von 2-geschossigen Stadtvillen entstehen. Das in diesem Bereich vorhandene Würfelhaus genießt Bestandsschutz und kann bei einem eventuellen späteren Abriss ebenfalls durch Einfamilienhäuser oder durch eine Stadtvilla ersetzt werden.

Im Baugebiet 2 ist auch eine Anlage für generationenübergreifendes Wohnen möglich. Die hierfür erforderlichen Stellplätze sind im benachbarten Baugebiet 4 vorgesehen.

Im Baugebiet 3 steht derzeit ein Würfelhaus. Dieses kann erhalten bleiben oder alternativ durch eine bis zu 3-geschossige Bebauung ersetzt werden.

Das Baugebiet 5 umfasst die Flächen der heutigen Tennisanlage. Da diese Anlage von den Einwohnern des Stadtteils kaum genutzt wird und sich damit die Frage stellt, ob ein Erhalt sinnvoll ist, wird auch dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Baugebiet 6 ist eine Sporthalle vorhanden. Der Standort soll im Sinne der derzeitigen Nutzung erhalten bleiben. Im Bebauungsplan wird in diesem Bereich eine Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, um die Sporthalle langfristig zu sichern.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung zu erreichen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) in allen allgemeinen Wohngebieten mit 0,40 festgesetzt. Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft.

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

In den Baugebieten 1, 3, 4 und 5 soll über die Festsetzung einer Mindestgeschosszahl eine stadttypische Bebauung mit mindestens 2-geschossigen Einfamilienhäusern, Reihenhäusern oder Stadtvillen in zeitgemäßer Bauweise gewährleistet werden. Die Obergrenze wird auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt.

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

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Lage der Erschließungsstraßen und umfassen großzügig das jeweilige Baugebiet. Damit bleibt für die Gestaltung der künftigen Bebauung die größtmögliche Flexibilität. Es sind keine Belange erkennbar, die eine kleinteilige Festsetzung der Baugrenzen erforderlich machen. Die östliche Baugrenze im Baugebiet 5 verspringt nach Süden, um aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Rücksicht auf den Betrieb der gegenüberliegenden Tankstelle zu nehmen.

In allen Baugebieten – mit Ausnahme des WA 2 - gilt die offene Bauweise, d. h. Gebäude sind nur bis zu einer Länge von maximal 50 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand gemäß Landesbauordnung M-V ist einzuhalten. Gebäude sind als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen zugelassen (§ 22 BauNVO). Damit wird erreicht, dass keine zu starke Verdichtung der Bebauung im Plangebiet erfolgt. Für das Baugebiet WA 2 sind die Pläne für die künftige Bebauung bereits relativ konkret. Für die beabsichtigte generationenübergreifende Wohnanlage sind dann auch Baukörperlängen mit mehr als 50 m zugelassen. Das grundsätzliche städtebauliche Konzept für das gesamte Wohngebiet wird hierdurch nicht beeinflusst.

Ziel ist es, die künftige Bebauung parallel oder rechtwinklig zu den Planstraßen A bzw. zum Baggermeister- oder Sprengmeisterweg anzuordnen. Daher werden im Bebauungsplan die Hauptfirstrichtungen für die Gebäude entsprechend festgesetzt.

3.4 Verkehrserschließung

Fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von den vorhandenen Straßen. In Ergänzung hierzu soll der Baggermeisterring nach Norden bis an die Straße Zum Laakkanal herangeführt und dort angebunden werden. Weiterhin ist am Sprengmeisterweg und südlich der Sporthalle der Ausbau des vorhandenen Weges beabsichtigt. Die geplante Erschließung ist am besten geeignet, um u.a. auch den Anforderungen an den Brandschutz gerecht zu werden.

Die Planstraße A soll auf einer Gesamtbreite von 8,75 m als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Dabei sind ein 3,0 m kombinierter Grün- und Parkstreifen, eine 4,75 m breite Verkehrsfläche und ein 1,0 m breites Bankett möglich. Der im westlichen Teil des Plangebiets vorhandene Wendehammer wird nach dem Ausbau der Planstraße A nicht mehr benötigt und kann zurückgebaut werden.

Im Bereich der Baugebiete 1, 2 und 5 werden vermutlich weitere Wege erforderlich, die privat sein können. Der Bebauungsplan lässt hier bewusst offen, ob es sich um öffentliche oder private Erschließungsanlagen handeln soll, um die erforderliche Flexibilität für deren künftige Bebauung zu sichern. Auch die genaue Lage der Erschließung die Baugebiete wird aus diesem Grund im Bebauungsplan noch nicht verbindlich geregelt.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet ist der interne Bedarf an privaten und öffentlichen Pkw-Stellplätzen vollständig abzudecken. Grundlage bildet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekannt gemacht im Städtischen Anzeiger am 15. November 2006.

Die Anlage 1 der Satzung bestimmt als Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Einfamilienhäuser 1 - 2 Stpl. je Wohnung und für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 - 1,5 Stpl. je Wohnung. Diese Richtzahlen sind im Bebauungsplangebiet selbstverständlich durch die Vorhabenträger einzuhalten. Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

Für Besucher werden darüber hinaus innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Parkplätze hergestellt. Beim Ausbau der Planstraßen A sind in den Grünstreifen integrierte Stellplätze vorgesehen. Im Bereich des Baggermeisterrings sind sowohl parallel als auch senkrecht zur Fahrbahn Parkplätze vorhanden, die erhalten bleiben sollen. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, westlich des Plangebiets befinden sich private Stellplatzanlagen, die für die früher im Plangebiet vorhandenen Geschosswohnungsbauten errichtet worden sind. Bei einer einvernehmlichen Übereinkunft mit dem Eigentümer bzw. den Eigentümern könnten diese Stellplätze evtl. noch zusätzlich durch Besucher mit genutzt werden. Bisher existiert eine solche Übereinkunft nicht. Sie wäre durch den Vorhabenträger herzustellen.

Im Bereich der geplanten Einfamilien- und Reihenhäuser schaffen sich die Bauherren in der Regel Stellplätze für den Eigenbedarf auf ihren privaten Grundstücken.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen oder notwendig. Der bestehende Anschluss an den ÖPNV ist ausreichend. Das Plangebiet ist durch die Buslinie 31 erschlossen. Die Haltestellen selbst liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Änderungen am Netz sind in diesem Bereich nicht beabsichtigt.

Fuß- und Radwegenetz

Die vorhandenen Fuß- und Radwege werden in den Bebauungsplan übernommen und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Ein zusätzlicher Bedarf an separaten Fuß- oder Radwegen ist derzeit nicht erkennbar.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang der Straßen Zum Laakkanal und Werftallee sind in den Baugebieten 1, 2, 3 und 6 sowie in der öffentlichen Grünfläche westlich des Baugebiets 1 Ein- und Ausfahrten zu diesen Verkehrsflächen nicht zulässig. Im Bereich des Baugebietes 5 ist nur eine Ein- und Ausfahrt zur Werftallee zugelassen. Eine zeichnerische Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung ist nicht möglich, da die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Zum Laakkanal und Werftallee nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind.

3.5 Technische Infrastruktur

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

Im Plangebiet befinden sich öffentliche Trinkwasserleitungen, Schmutz- und Niederschlagswassersammler des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes, an die die Baugrundstücke angeschlossen werden können. Ein großer Teil dieser Leitungen quert die Baugebiete. In nicht öffentlichen Bereichen sind die Leitungen in einem Schutzstreifen verlegt. Dieser Schutzstreifen ist durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Für die Dauer des Betriebes der Leitungen dürfen in den Schutzstreifen keine Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, Betrieb oder auch eine Erweiterung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden können.

Baumpflanzungen sowie der Anpflanzung von Gehölzen wird seitens der EURAWASSER NORD GmbH innerhalb der Schutzstreifen nicht zugestimmt. Die Breite des jeweiligen Schutzstreifens ist abhängig vom Leitungsdurchmesser. In der Regel stimmt die Mitte des Schutzstreifens mit der Leitungsachse überein. Die Schutzstreifenbreite beträgt ca.

Leitungsdurchmesser	Schutzstreifenbreite (Richtwerte)
bis DN 150	4 m
über DN 150 bis DN 400	6 m
über DN 400 bis DN 600	8 m
über DN 600	10 m

Werden die vorhandenen Anlagen von den Baumaßnahmen berührt, müssen sie verändert oder verlegt werden. Die technischen Lösungen für die Abwasserentsorgung sowie für die Trinkwasserversorgung sind mit der EURAWASSER NORD GmbH abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich auch informationstechnische Anlagen der Stadtwerke Rostock AG (Informationskabel, Informationskabel mit Leerrohr). Die Anlagen sind nicht immer durch Kabelwarnband gekennzeichnet. Vor der geplanten Bauausführung müssen Erkundigungen und Einweisungen eingeholt werden. Baumaschinen dürfen in Leitungsnähe (< 1 m) erst eingesetzt werden, wenn die eindeutige Lage der Leitung festgestellt wurde und eine Gefährdung der Leitung auszuschließen ist. Bei unmittelbarer Annäherung an die Leitung (< 0,5 m) darf nur mit Handschachtung gearbeitet werden. Es sind die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen einzuhalten.

Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist ein Erlaubnisschein für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG – Zentraler Auskunftsdienst – zu beantragen.

3.5.1 Wasserversorgung

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

Im Plangebiet befinden sich öffentliche Trinkwasserleitungen der EURAWASSER NORD GmbH. Ein großer Teil dieser Leitungen quert Baugebiete. Die Leitungen sind in nicht öffentlichen Bereichen in Schutzstreifen verlegt.

3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 48 bis 96 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten.

Der Fußweg auf dem Flurstück 89/120 ist als befahrbare Fläche für Fahrzeuge der Feuerwehr auszubilden. Er ist sowohl an die Planstraße A als auch an den parallel verlaufenden Weg zum Signalgastweg 19-20 angebunden. Der Anschluss an die Werftallee ist gegeben.

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

3.5.3 Abwasserableitung

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

3.5.4 Elektroenergieversorgung

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

Im Plangebiet liegen Anlagen (0,4- und 20 kV-Kabel) der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, die bei der Erschließungsplanung / Bebauung zu berücksichtigen bzw. umzuverlegen sind. Die Anlagen der Netzgesellschaft dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden. Sie sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers umzuverlegen.

Mit der geplanten neuen Bebauung ist eine Erweiterung des vorhandenen Stromnetzes erforderlich. Für notwendige Kabelverlegearbeiten sind unverbaute Trassen (70 cm) im Gehweg freizuhalten. Eine Verlegung unter befestigten Flächen (Längsverlegung in der Straße) erfolgt nicht. Die Erschließungsplanung ist mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Weiterhin befinden sich Fernmeldeanlagen der E.ON edis AG im öffentlichen Straßenraum der Straße Zum Laakkanal (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes). Sollte eine Umverlegung dieser Anlagen erforderlich werden, ist rechtzeitig ein Antrag bei der E.ON edis AG zu stellen.

3.5.5 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich- und -Fuß- und Radweg- sowie auch innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung -Parkanlage- sicherzustellen. Die vorgesehenen Querschnitte der Verkehrsflächen weisen einen ausreichenden Bauraum dafür auf.

Die Planung für künftige Beleuchtungsanlagen ist mit den Stadtwerken Rostock AG, Hauptabteilung Licht, abzustimmen und muss nach der Projektierungsvorschrift und dem Beleuchtungskatalog des Tief- und Hafengebäudeamtes der Hansestadt Rostock erfolgen. Lichtpunkttypen mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls der Vorzug zu geben. Um dem Umweltschutz (z. B. Insektenschutz) gerecht zu werden, sind vorzugsweise quecksilberfreie Natriumhochdruckdampf-Lampen einzusetzen.

Bei der Anordnung von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Grünplaner und dem Elektroplaner vorzunehmen.

3.5.6 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Vorranggebiet der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 17. Oktober 2007, bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger. Die Erschließung und Versorgung mit Fernwärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung kann durch die Stadtwerke Rostock AG aus dem vorhandenen Netz sichergestellt werden.

3.5.7 Anlagen der Telekommunikation

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.5.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

3.6 Grünordnung

3.6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

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

3.6.2 Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplanes

Die bestehende Grünfläche östlich des 5-geschossigen Wohnblocks auf dem Flurstück 89/120 wird im Bestand gesichert und als private Grünfläche festgesetzt. Sie befindet sich im Eigentum der Hansestadt Rostock und ist grundsätzlich geeignet, am Grünflächenkonzept für das gesamte Quartier teilzunehmen.

Östlich davon, auf der gegenüberliegenden Seite des Fußweges und ebenfalls auf dem Flurstück 89/120 liegend, wird ein ca. 15 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Sie stellt die Verlängerung der südlich des Plangebiets liegenden Grünflächen dar und ist somit ebenfalls Bestandteil des Grünflächenkonzeptes für das gesamte Quartier. Die Grünfläche soll von Bebauung freigehalten werden. Sie ist über die unmittelbar angrenzenden vorhandenen Fußwege gut erreichbar. Darüber hinaus ist innerhalb der Fläche die Anlage von Wege- und Platzflächen bis zu einem Anteil von 10 % der Gesamtfläche zulässig.

Im Auftrag der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS) erfolgt derzeit die Ausführung der Maßnahme „Geh- und Radweg Klenowtor-Werftallee“. Diese Maßnahme beinhaltet die Pflanzung einer Baumreihe entlang des vorhandenen Geh- und Radweges. Die gepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Daher wird im Bebauungsplan ein 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Die Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Eine Festsetzung zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erfolgt weiterhin für 4 Linden in der öffentlichen Grünfläche westlich des heutigen Tennisplatzes (Baugebiet 5) und für 4 Ahornbäume westlich des Baggermeisterrings (Baugebiet 1).

Unmittelbar südlich des Plangebietes, aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befindet sich auf einem Teil des Flurstücks 89/120 ein öffentlicher Kinderspielplatz. Somit wird keine Erforderlichkeit gesehen, im Bebauungsplan einen weiteren Standort eines öffentlichen Kinderspielplatzes festzusetzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) zu beachten.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001).

3.7 Immissionsschutz

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG durchgeführt. Ziel ist die prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte geräushtypabhängig für den Straßenverkehr nach der RLS 90, für den Schienenverkehr der nahen S-Bahntrasse nach der Schall 03 und für die gewerblichen Einrichtungen nach der TA Lärm.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass Straßenverkehrsgeräuschemissionen im Plangebiet bestimmend sind. Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Tage zwischen 47 und 65 dB(A) und in der Nacht zwischen 40 und 55 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags/nachts 55/45 dB(A) werden ab einem Abstand von etwa 40 bis 90 m von den umliegenden Straßen eingehalten. Schienengeräusche sind innerhalb des Plangebietes im Tagzeitraum von untergeordneter Bedeutung.

Die Geräuschimmissionen des Gewerbes werden durch bestehende Anlagen mit Immissionskontingenten, einen Bebauungsplan und eine Tankstelle verursacht. Die Beurteilungspegel für Gewerbe liegen für den überwiegenden Bereich des Plangebietes am Tag zwischen 45 und 55 dB(A) und in der Nacht zwischen 30 und 43 dB(A). Im Bereich der Tankstelle werden Beurteilungspegel tags von 58 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert tags für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) wird bis auf den südöstlichen Bereich eingehalten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum von 40 dB(A) wird nur im südwestlichen Bereich des Plangebietes eingehalten. Für die überwiegenden Bereiche des Bebauungsplangebiets besteht eine rechnerische Überschreitung um bis zu 3 dB(A).

Zur Berücksichtigung der durch die Tankstelle verursachten Immissionen wird die östliche Baugrenze im Wohngebiet WA 5 soweit nach Westen verschoben, dass die Beurteilungspegel nicht höher sind als am nächstgelegenen bestehenden Wohngebäude.

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Dazu sind die vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln, denen nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße zugeordnet sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Es ergeben sich hauptsächlich Anforderungen an die Lärmpegelbereiche II und III.

Die folgenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen:

“5.1 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

5.2 Schlafräume und Kinderzimmer sind auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

5.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

5.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1 und 5.2 abgewichen werden.“

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche. Damit

kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die in Mecklenburg-Vorpommern verbindlich ist, entnehmen (Liste der Technischen Baubestimmungen - Bekanntmachung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung vom 26. Oktober 2009 – VIII 310 – 516.501).

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

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Wohngebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Wohngebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem städtischen Charakter und einem eigenständigen charakteristischen Siedlungsbild in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung, in dem sowohl Einfamilienhäuser als auch Gebäude mit mehreren Wohnungen in Form von Stadtvillen entstehen sollen. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis des § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen:

Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

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

Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden. Hiermit soll auch verhindert werden, dass Abfallbehälter oder Lagerplätze das Erscheinungsbild des Wohngebiets bestimmen.

Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Damit wird erreicht, dass die Bebauung vom öffentlichen Raum aus einsehbar bleibt.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

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

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Potenzialabschätzung aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen unter Einbeziehung aktueller Nachweise. Diese Abschätzung mit Stand vom 16.11.2010 wurde durch das Gutachterbüro Martin Bauer aus Grevesmühlen erstellt. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA), auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel wurde folgendes festgestellt: „Das festgestellte bzw. potenzielle Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines stark beeinträchtigten städtischen Siedlungsbereiches. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Den Schwerpunkt der Brutvogelhabitate stellen die Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsche dar. Die Freiflächen weisen derzeit keine besondere Habitateignung für Brutvogelarten auf und besitzen auch keine potenzielle Eignung als Bruthabitat für Vögel.“

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen in Anspruch genommen, die eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten besitzen. Lediglich die Gehölze und Gebüsche beherbergen einige ubiquitäre Arten. Der Funktionsverlust wird jedoch durch die Begrünung des Bebauungsgebietes mehr als ausgeglichen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine maßgeblichen Lebensraumverluste für Brutvogelarten auftreten werden.

Für die Artengruppe der Brutvögel besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit, da die Habitatfunktion räumlich weiterhin erfüllt wird.“

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens kam es nicht zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen. Es sind keine Belange erkennbar, die in gegensätzlicher Zielrichtung stehen. Für die bekannten Belange liegen Lösungsansätze vor.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Allgemeine Wohngebiete		
WA 1	8.978	21,11
WA 2	6.736	15,84
WA 3	1.745	4,10
WA 4	899	2,11
WA 5	9.448	22,22
WA gesamt	27.806	65,38
Verkehrsflächen		
Öffentliche Verkehrsflächen	1.390	3,27
Verkehrsberuhigter Bereich	2.880	6,77
Fuß- und Radwege	1.210	2,85
Verkehrsflächen gesamt	5.450	12,89
Flächen für Sport- und Spielanlagen		
Flächen für Sportanlagen	3.407	8,01
Flächen für Sportanlagen gesamt	3.407	8,01
Grünflächen		
Öffentliche Parkanlage	1.346	3,17
Private Grünflächen	4.487	10,55
Grünflächen gesamt	5.863	13,72
Gesamtfläche des Plangebiets	42.526	100

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planungsziele der Hansestadt Rostock befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Interessen der Eigentümer der von der Planung betroffenen Flächen.

Nur ein geringer Teil der Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privater Hand. Die vorliegende Planung steht in Übereinstimmung mit den Interessen dieser Eigentümer. Große Teile des Bebauungsplangebiets befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Für einen weiteren Teilbereich ist als Eigentümer die WIRO festzustellen. Es kann davon ausgegangen werden, dass es privatrechtliche Einigungen geben wird.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen wird davon kaum berührt. Die öffentlichen Flächen werden nach der Umsetzung der Planung kostenfrei an die Hansestadt Rostock übergeben.

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

7.2 Verträge

Zur Sicherung der Erschließung wird zwischen der Hansestadt Rostock und den Vorhabenträgern ein Vertrag geschlossen.

7.3 Kosten und Finanzierung

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bauflächen durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Zur Optimierung der Erschließung ist die Errichtung der Planstraßen A durch einen Erschließungsträger vorgesehen. Für Teilflächen, z. B. die Baugebiete 1 und 5, werden im Rahmen der Realisierung der Planung dem konkreten Vorhaben entsprechend zusätzliche Erschließungsflächen erforderlich. Dabei werden die Erschließungskosten vom Erschließungsträger übernommen.

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

Im Bebauungsplan ist die Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Planstraßen A nicht festgesetzt, aber möglich. Bei einer möglichen Pflanzung von Bäumen wären folgende Erstellungs- und Unterhaltungskosten zu berücksichtigen:

Kosten für die Herstellung und Unterhaltungspflege von grünordnerischen Maßnahmen im öffentlichen Raum

1.0 Erstellungskosten für nicht festgesetzte, aber mögliche Baumpflanzungen (Straßenbegleitgrün zur Planstraße A)

	EP	GP
1.1 ~ 300 m ² Herstellung von Landschaftsrasen (je Baumstandort mind. 9 m ²); incl. Fertigstellungspflege	2,33 €/m ²	699,00 €
1.2 ~ 300 m ² 3-jährige Entwicklungspflege für die vorgenannte Rasenfl. hier: 4 x jährlich mähen / 0,03 €/m ² / x 3 Jahre		108,00 €
4 x Mähgut entfernen / 0,03 €/m ² / x 3 Jahre		108,00 €
4 x Fläche von Müll beräumen / 0,005 €/m ² / x 3 Jahre		18,00 €
1.3 ca. 28 Stck Baumpflanzung Hochstamm (StU 18-20); incl. Fertigstellungs- und 3-jährige Entwicklungspflege	920,50 €/St	25.774,00 €

2.0 Jährliche Unterhaltungskosten

2.1 ~ 300 m ² Landschaftsrasen im Bereich der Straßenbäume hier: 4 x jährlich mähen / 0,03 €/m ² / für 1 Jahr		36,00 €
4 x Mähgut entfernen / 0,03 €/m ² / für 1 Jahr		36,00 €
4 x Fläche von Müll beräumen / 0,005 €/m ² / x 1 Jahr		6,00 €
2.2 ca. 28 Stck Straßenbäume	50,00 €/Baum	1.400,00 €
2.3 ~ 1.460 m ² vorhandene Parkfläche (Rasenfläche mit Strauch- u. Baumbestand) hier: 9 Stück Einzelbäume: x 50,00 € / Stck		450,00 €
60 m ² Gehölze: x 0,70 €/m ² für Schnittmaßnahmen		42,00 €
x 0,59 €/m ² für Schnittgutbeseitigung		35,40 €
1.400 m ² Rasenpflege 4x jährlich mähen / 0,03 €/m ²		168,00 €
4x Mähgut entfernen / 0,03 €/m ²		168,00 €
4x Müll beräumen / 0,005 €/m ²		28,00 €

Zwischensumme: 29.076,40 €

zzgl. 15 % Nebenkosten für vertiefende Planungen: 4.361,46 €

zzgl. 19 % MwSt der Zwischensumme: 5.524,52 €

Gesamtsumme: 38.962,38 €
~ 39.000,00 €

Ohne die Pflanzung der nicht festgesetzten Straßenbäume bliebe nur der Unterhaltungsaufwand für die vorhandene Parkanlage in Höhe von jährlich

891,40 €
Zzgl. 19 % MwSt 169,37 €
Gesamtsumme 1.952,17 €

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei einer Sturmflut durch **Überflutung** gefährdet ist. Das Plangebiet ist in diesem Zusammenhang dem Küstenabschnitt Rostock-Warnemünde zuzuordnen. Hier gilt ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,95 m NHN (= 2,80 m HN).

Innerhalb des laufenden Jahrzehnts werden die vom Land Mecklenburg-Vorpommern geplanten Maßnahmen des Sturmflutschutzes für Warnemünde realisiert sein. Das Plangebiet wird hiervon profitieren. Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen vollständig oberhalb des hundertjährigen Hochwassers (HW₁₀₀). Dies ist für die Übergangszeit bis zur Errichtung der Sturmflutschutzanlagen des Landes M-V ausreichend. Das Restrisiko bis zur Fertigstellung der Schutzanlagen tragen gemäß Wasserhaushaltsgesetz der Investor und die künftigen Eigentümer.

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt.

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

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

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

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

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

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, veröffent-

lichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03.W.167 sind die:

- Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger,
- Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger

zu berücksichtigen.