

Übersichtsplan M 1: 10.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 08.W.170 für das Wohngebiet "Thierfelderstraße"

begrenzt im Norden durch die Straßenbahnlinie zum Neuen Friedhof, im Osten durch die Parkstraße, im Süden durch die Satower Straße und im Westen durch das Universitätsgelände am Dr.-Lorenz-Weg und das Gelände des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 01.02.2017

ausgefertigt am 22.05.2017



R. Müller
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	7
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.2	Angaben zum Bestand	9
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.2.2	Nutzung und Bebauung	10
2.2.3	Soziale, stadtechnische und verkehrliche Infrastruktur	11
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	12
3	PLANUNGSINHALTE	13
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Bauweise, Baulinien, überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4	Verkehrerschließung	17
3.5	Technische Infrastruktur	19
3.5.1	Wasserversorgung	19
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	19
3.5.3	Abwasserableitung	21
3.5.4	Elektroenergieversorgung	22
3.5.5	Fernwärmeversorgung	23
3.5.6	Straßenbeleuchtung	23
3.5.7	Anlagen der Telekommunikation	23
3.5.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	24
3.6	Grünordnung	24
3.6.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	24
3.6.2	Grünordnerische Inhalte des Bebauungsplans	24
3.6.3	artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	25
3.7	Immissionsschutz	28
3.8	Flächen für Wald	29
3.9	Einsatz erneuerbarer Energien	30
3.10	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	30
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	33
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	33
6	FLÄCHENBILANZ	34
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	34
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	34
7.2	Verträge	34
7.3	Kosten und Finanzierung	34
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	35

Verfasser
Bauleitplanung:



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

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

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung, Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen für den Wohnungsbau am südlichen Rand des Stadtteils Gartenstadt/Hansaviertel im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Dabei verfolgt die Hansestadt Rostock die Absicht, die Attraktivität des neuen Wohnstandortes durch Schaffung moderner Wohnformen zu steigern und so eine Entwicklung der Bevölkerung im Stadtteil Gartenstadt/Hansaviertel zu sichern. Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) sowie die Nähe zu den Barnstorfer Analgen, als einem der wesentlichen Naherholungsgebiete der Stadt aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, in seinem Geltungsbereich im Sinne der Vorprägung als studentischer Wohnstandort und unter Weiterentwicklung der vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans Bau-recht für neue Wohngebäude zu schaffen. Dabei sollen die bestehenden wesentlichen Elemente der Großgrünausstattung und des Gemeinbedarfs erhalten werden. Die entstandene Brachfläche soll durch neue Nutzungen rekultiviert und als attraktiver Wohnstandort in günstiger Verkehrslage entwickelt werden. Der B-Plan trägt dazu bei, den vorhandenen Wohnraum-bedarf zu befriedigen.

Die bislang für ein sonstiges Sondergebiet SO.8.3 Wissenschaft und Technik vorgesehene Entwicklung hat sich bisher nicht eingestellt. Wenn mit Einrichtungen des Landes (Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern - LALLF, Universität Rostock mit dem Institut für Chemie) und der freien Wirtschaft (Bioserv) auch Nut-zungen einschlägiger Art im unmittelbaren Umfeld und mit der Tierklinik im Gebiet vorhanden sind, besteht für die sonstigen Flächen absehbar kein weiterer diesbezüglicher Bedarf.

Die Hansestadt Rostock hat in ihrem Flächennutzungsplan 49,2 ha Sondergebiete für Wis-senschaft und Technik ausgewiesen. Sie dienen der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für Wissenschaft, Forschung und Technologieentwicklung. Die Entwicklungsbereiche für Wissenschaft und Technik konzentrieren sich auf Grund der engen Verbindung mit den Einrichtungen der Universität im Wesentlichen auf das Umfeld der Universität und sonstige Zentren der Forschung, vorrangig in der Südstadt bzw. im Hansaviertel.

In diesen Stadtbereichen sind insgesamt 4 Sondergebiete für Wissenschaft und Technik im Flächennutzungsplan dargestellt: die Gebiete in der Ernst-Heydemann-Straße, an der Parkstraße bzw. in der Thierfelderstraße sollen vorrangig Ansiedlungen im biomedizinischen und biotechnologischen Bereich dienen. Der Standort Thierfelderstraße mit 12,0 ha war hier-bei als räumlich-funktionale Verbindung zwischen den Bereichen an der Ernst-Heydemann-Straße und dem Universitätscampus Südstadt gedacht. Der Bebauungsplan nimmt davon rund 3,5 ha für Wohnnutzung in Anspruch.

Durch Umstrukturierungen und Umverlagerungen von Sondergebietsflächen Universität im Bereich des Universitätscampus Südstadt und im Bereich der Erich-Schlesinger-Straße/Südöstliche Bahnhofsvorstadt sowie dortiger Kerngebietsflächen wäre eine teilweise Kompensation möglich. Eine Kompensation ist jedoch derzeit nicht erforderlich, da der Ende der 1990er Jahre herrschende Druck auf Flächen für Ansiedlungen im biomedizinischen und biotechnologischen Bereich in diesem konkreten Bereich gegenwärtig nicht mehr besteht. Die Sondergebietsflächen Wissenschaft und Technik an der Ernst-Heydemann-Straße, im Bereich „Groter Pohl“ in der Südstadt sowie teilweise südlich der Friedrich-Barnewitz-Straße in Warnemünde sind weiterhin für eine entsprechende Nutzung als Entwicklungsflächen verfüg-bar. Damit existiert ein Flächenpotenzial von ca. 18 ha für spezielle Einrichtungen im Bereich Wissenschaft und Technik. Die mit dem Bebauungsplan „Thierfelderstraße“ verbundene Re-duzierung der Sondergebiete für Wissenschaft und Technik gefährdet die mit der Ausweisung der Sondergebietsflächen beabsichtigten Entwicklungsabsichten und -möglichkeiten der Stadt nicht.

Die Bürgerschaft hat am 12.10.2016 eine „Wissenschaftskonzeption für die Hansestadt Rostock (und Region)“ beschlossen, in der der Wegfall der entsprechenden Sondergebietsfläche im Bereich Thierfelderstraße bereits Berücksichtigung findet.

Demgegenüber steht ein Verlagerungsbedarf für das Tierheim und ein weiteres Interesse zur Nutzung als Wohnstandort. Neben dem „normalen“ Wohnbedarf für die Bevölkerung bieten sich die Flächen insbesondere auch für Wohnprojekte oder studentisches Wohnen an. Diese könnten in Zuordnung zu den Einrichtungen der Universität Rostock beispielsweise im westlichen Teil des Plangebiets errichtet werden.

Diese Interessen gilt es hinsichtlich einer inhaltlichen und funktionellen Einordnung von Wohnungsbau, der Erhaltung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Verhinderung der Entstehung von Missständen, des Schutzes von Natur und Landschaft und der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorzubereiten und zu leiten. Es besteht daher eine dringende Veranlassung für die Hansestadt Rostock mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung steuernd tätig zu werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu lärmintensiven Verkehrsflächen und emittierenden Gewerbebetrieben waren Untersuchungen zur Immissionsbelastung durchzuführen. Verkehrslärm wirkt von der Satower Straße und Parkstraße sowie den Trassen der Straßenbahn und der südlich verlaufenden Bahnstrecke auf das Plangebiet. Relevanter gewerblicher Lärm entsteht durch angrenzende Nutzungen, wie der LT-Club mit der dazugehörigen Stellplatzanlage, die technischen Anlagen der Laborgebäude der Universität und des LALLF und das Tierheim im Plangebiet. Die sich aus der Schalluntersuchung ergebenden Maßnahmen zur Gewährleistung des erforderlichen Immissionsschutzes werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch entsprechende Gutachten ermittelt. Der Grünordnungsplan greift diese Belange auf und regelt deren Berücksichtigung im Bebauungsplan. Der im Plangebiet vorhandene Großgrünbestand soll - soweit dies möglich ist - erhalten werden.

Die Grundzüge der Planung sind das planerische Leitbild der Hansestadt Rostock als Ergebnis der in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB enthaltenen Planungspflicht. Die Grundzüge dieses Bebauungsplans werden mit seinen Festsetzungen als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 08.W.170 für das Wohngebiet „Thierfelderstraße“ liegt im zentralen Bereich der Hansestadt Rostock, im südlichen Randbereich des Stadtteils Gartenstadt/Hansaviertel.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

im Norden: durch die Straßenbahnlinie zum Neuen Friedhof,

im Osten: durch die Parkstraße,

im Süden: durch die Satower Straße und

im Westen: durch das Universitätsgelände am Dr.-Lorenz-Weg und das Gelände des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 4543/1, 4543/5, 4543/6, 4543/7, 4543/8, 4543/16, 4544, 4545, 4546/1, 4546/2, 4547, 4548/1, 4548/2, 4549, 4551/1, 4551/2, 4551/4 und teilweise die Flurstücke 4140/19, 4081/7, 4115/2, 4361/7, 4543/11, 4543/13 und 4543/17 der Flur 10, Flurbezirk II.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 6,8 ha.

Das mit ca. 177 m² teilweise erfasste Flurstück 4543/11 der Flur 10 des Flurbezirks II der Gemarkung Rostock befindet sich derzeit noch im Eigentum der DB AG. Es handelt sich um eine

noch gewidmete Bahnfläche der Bahnstrecke Wismar-Rostock. Es handelt sich im Bestand um eine Grünfläche.

Bevor Bahnflächen einer anderen Nutzungsart zugeführt werden können, ist ein Grunderwerb von der DB AG zu tätigen. Voraussetzung für den Grunderwerb ist die Einleitung eines Freistellungsverfahrens nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim zuständigen Eisenbahn-Bundesamt (EBA), Außenstelle Hamburg/Schwerin.

Nach positivem Abschluss des beantragten Freistellungsverfahrens und getätigtem Grunderwerb kann die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgen und damit die Rechtskraft der vorliegenden Satzung hergestellt werden.

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Manthey & Schmidt, Hinrichsdorf 3 in 18146 Rostock, mit Stand vom 25.01.2011 (Höhenbezug HN, Lagebezug Gauß-Krüger). Dieser wurde ergänzt um Angaben zum Kataster aus der Automatischen Liegenschaftskarte mit Stand von Mai 2015 und weitergeführt mit Angaben vom November 2015 und April 2016.

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 ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt, das insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Begünstigung bewirkt.

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

Damit wird auch dem Ziel der Raumordnung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, Programmsatz 4.1 (3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms entsprochen.

Eine flächenschonende nachhaltige Stadtentwicklung trägt zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur bei.

Ebenso wird den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock entsprochen, wonach vorrangig die Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt zu sichern ist.

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 Baugesetzbuch (BauGB) 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. 18.072 m² entsprechend § 19 Abs. 2 BauGB unterschritten.
Unter Berücksichtigung des teilweise vorhandenen baulichen Bestandes, besonders im Westen des Bebauungsplangebiets, stellt sich dieser Vergleich noch wesentlich günstiger dar.
- 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 im vorliegenden Raum keine Natura 2000-Gebiete im Sinne

des Bundesnaturschutzgesetzes 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 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 27.09.2011 eingeleitet. Dabei wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Sie erhielt dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Es erfolgte eine weitere frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates im Zusammenhang mit dem Auslegungsbeschluss.

Mit dem Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss vom 09.09.2015 wurden die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet.

- 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 (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- 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 26.10.2015 bis zum 27.11.2015 durchgeführt. Dies wurde durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 14.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Ergänzend konnten die Planunterlagen im Internet auf der Seite der Hansestadt Rostock eingesehen werden.
- 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 21.10.2015 ein.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Änderungen am Entwurf nach der öffentlichen Auslegung (Fläche für die Löschwasserbereitstellung sowie Regelungen zu einer verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser) berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Anregung dazu erging insbesondere vom Brandschutz und Rettungsamt der Hansestadt Rostock sowie von EURAWASSER und dem WWAV.
Von den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Stellungnahme dazu gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingeholt. Die Flächen, in denen die technischen Anlagen zu errichten sind, befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock.
- Aufgrund der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten die zu erwartenden Eingriffe 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), finden die naturschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen bezüglich der Verfahrensführung nach § 13a BauGB wurden beachtet.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) ,
- Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 2011 I S. 1510)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.01.2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36).

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. Für den vorliegenden kleinteiligen Planungsraum lassen sich neben den allgemeinen Aufgaben für das Oberzentrum Rostock keine speziellen Vorgaben entnehmen. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist gemäß Punkt 4.1(3) des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg /Rostock (RREP MMR-LVO M-V) (GVOBl. M-V Nr. 17 vom 16.09.2011 S. 938) der Nutzung von Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Dieser Programmsatz steht in Übereinstimmung auch mit dem aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sonstiges Sondergebiet SO.8.3 Wissenschaft mit ca. 12 ha dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen somit teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es möglich, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans anzupassen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall wird keine Veranlassung gesehen, eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu befürchten.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans kann verfahrenstechnisch mit einer Änderung des Flächennutzungsplans verbunden werden. Eine gesonderte Berichtigung ist nicht vorgesehen.

Die weitergehenden Ausführungen im Kapitel 1. sind zu beachten.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

Die von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hansestadt Rostock dar und begründet diese.

„Die Inhalte des aktualisierten Landschaftsplans sollen im Rahmen der Bauleitplanung nachweislich und nachvollziehbar in die Abwägung einbezogen werden. Sie können als Darstellung oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

Die dargestellten Entwicklungsziele für Natur und Landschaft sowie Erholungsvorsorge dienen als Rahmenvorgabe für alle Fachplanungen einschließlich der Landschaftspflegerischen Begleitpläne und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. Sie sind insbesondere für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit heranzuziehen.“ (aus dem Beschluss über die Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 vom 14.05.2014).

Die Zielkonzeption der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet ein Sondergebiet „Wissenschaft“ und im Norden Waldflächen vor. Weiterhin erfolgen dort die Kennzeichnung des Naturdenkmals „Weiße Maulbeere“ und die Kennzeichnung des Dr.-Lorenz-Weges als „wichtige Wegeverbindung“.

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

Aus sportfachlicher Sicht ist auf die am 08.07.2015 beschlossene 3. Fortschreibung des Sportstättenentwicklungsplans der Hansestadt Rostock zu verweisen, aus der abzuleiten ist, dass für das vorgesehene Wohngebiet „Thierfelderstraße“ die Planung und Entwicklung einer Sportanlage nicht vorgesehen ist.

Allerdings ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan davon auszugehen, dass der Bedarf der Bevölkerung an Sport- und Freizeitmöglichkeiten in diesem Gebiet ansteigen wird.

Betrachtet man die zahlreich vorhandenen und fußläufig erreichbaren Sport- und Sonder-sportanlagen sowie kommerziell und kommunal vorgehaltenen Sportstätten, kann davon ausgegangen werden, dass diese den zusätzlichen Bedarf an Sport- und Freizeitangeboten auf-fangen werden.

Zu den betrachteten Sportanlagen und Sportstätten zählen dabei in unmittelbarer Nähe der LT-Sportclub als kommerzieller Anbieter, die Eishalle und die Kunstturnhalle in der „Schilling-gallee“ sowie das Leichtathletik-Stadion mit der Laufhalle im „Trotzenburger Weg“ als Sonder-sportanlagen. Hinzu kommen zwei Tennisanlagen in der „Tergartenallee“ und „Am Waldes-saum“ sowie eine Skateranlage am „Platz der Jugend“.

Weiterhin sind Sportplätze im Großfeldformat im „Damerower Weg“, „Am Waldessaum“ und „Trotzenburger Weg“ zu finden.

Zu erwähnen ist hier ebenfalls die Anlage des Barnstorfer Waldes, die von einer breiten Be-völkerungsgruppe im Sport- und Freizeitbereich genutzt wird.

Abschließend bleibt festzustellen, dass sich durch die geplante Wohnbebauung perspektivisch keine Notwendigkeit für die Planung und Erschließung weiterer Sportanlagen für den vereins-gebunden und vereinsungebunden Sport für diesen Standort ergibt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Die Flächen des Bebauungsplangebiets bilden den südlichen Rand des Stadtteils Gartenstadt/Hansaviertel.

Im Norden grenzen die Straßenbahnlinie zum Neuen Friedhof und die begleitende Tiergartenallee mit den dort befindlichen Barnstorfer Anlagen (Waldflächen) das Gebiet ab.

Im Norden - ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans - nördlich der Tiergartenallee befinden sich der LT-Club mit seiner Stellplatzanlage und die Kirche der Ev. Luth. St.-Johannis-Gemeinde.

Im Westen begrenzen das Gelände der Firma Institut Bioserv, das Institut für Chemie der Universität Rostock und das Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern das Gebiet, wobei die beiden Erstgenannten über den Dr.-Lorenz-Weg erschlossen werden und das LALLF über die Thierfelderstraße angebunden ist. Das Laborgebäude des LALLF stellt mit 5 Geschossen das höchste Gebäude der unmittelbaren Umgebung dar.

Östlich wird das Gebiet durch die Parkstraße mit dem angrenzenden hochwertigen Wohngebiet begrenzt. Die Grundstücke an der Voßstraße, der Schliemannstraße und der Parkstraße sind durch eine straßenbegleitende offene Bebauung mit begrünten Innenhöfen geprägt. Die Gebäude weisen überwiegend 3 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss in Form eines Satteldaches auf.

Im Süden grenzen die Eisenbahnlinie Wismar - Rostock mit dem Haltepunkt „Thierfelderstraße“ und daran anschließend die relativ stark befahrene Satower Straße mit dem Kreuzungsbereich in den Südring an. Südöstlich angrenzend befindet sich die St. Johannis Kirche.

Direkt im Osten grenzt das Wohngebiet zwischen Parkstraße und Voßstraße an das Bebauungsplangebiet. Prägend ist hier eine durchschnittlich 2- bis 3-geschossige Bebauung mit im Wesentlichen geneigten Dächern.

Durch die Nähe zu den Verkehrsanlagen der Satower Straße, der Eisenbahntrasse und der Straßenbahnlinie sowie die eher gewerblich einzustufenden Nutzungen des LT-Clubs unterliegt das Gebiet negativen Auswirkungen von Lärm. Dabei werden durch die Vorbelastung die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ teilweise überschritten.

Vom Geltungsbereich selbst werden erfasst die Kindertagesstätte „Spielhaus“ der Volkssolidarität Kreisverband Rostock-Stadt e.V. zwischen der Thierfelderstraße und der Straßenbahntrasse und die Flächen des ehemaligen MELI-Clubs (zwischenzeitlich beräumt).

Ebenfalls nördlich der Thierfelderstraße befinden sich, in räumlichem Zusammenhang mit den angrenzenden Barnstorfer Anlagen, Waldflächen gemäß § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V). Im Zusammenhang damit sind die Regelungen gemäß § 20 LWaldG M-V zum Abstand baulicher Anlagen zum Wald zu berücksichtigen.

Westlich angrenzend, nördlich der Thierfelderstraße, befindet sich das 2016 errichtete BUW, das der Stromeinspeisung in das unmittelbar nördlich angrenzende Straßenbahnnetz dient. Es handelt sich hierbei um eine Verlagerung eines bisherigen BUW im Dr.-Lorenz-Weg.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein zusammenhängender Komplex, der das Tierheim der Stadt sowie eine Tierklinik und ergänzende Einrichtungen beherbergt. Die baulichen Anlagen wurden beginnend in den 30er- und weiter in den 50er Jahren errichtet und teilweise ergänzt.

Auf den Flächen zwischen Kobertstraße und angrenzende Bahntrasse befindet sich im westlichen Bereich eine Garagenanlage, die vom Garagenverein betrieben wird sowie im Wesentlichen leerstehende wenige Einzelgaragen. Nach Osten schließen sich Brachflächen an, die begrünt sind.

Die zentralen Flächen im Plangebiet stellen Grünflächen mit teilweise wertvollem Baumbestand dar. Bis in die 90er Jahre befanden sich hier 1- bis 2-geschossige Studentenwohnheime in barackenartiger Struktur, die zwischenzeitlich abgerissen wurden.

Im südöstlichen Randbereich befindet sich als Naturdenkmal eine Baumgruppe der Weißen Maulbeere.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich in einer Entfernung von ca. 350 m nördlich des Bebauungsplangebiets die Eissporthalle mit der nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Ammoniak-Kälteanlage befindet. Dabei handelt es sich um eine Altanlage, die gem. § 67 BImSchG dem StALU MM angezeigt wurde und zu deren Betrieb ein Gesamthalt an Kältemittel von maximal 6 t Ammoniak zulässig ist. Aufgrund der Entfernung der Anlage zum Bebauungsplangebiet ist hier nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Die Grundstücke innerhalb des zentralen Teils des Bebauungsplangebiets sind ursprünglich vollständig mit teilweise zweigeschossigen Baracken des Studentenwohnheims bebaut gewesen. Trotz des Bedarfs war eine zeitgemäße Nutzung der Bausubstanz nicht möglich. Daher erfolgte der ersatzlose Abriss.

Auch wenn der vorhandene teilweise wertvolle Großgrünbestand das Gebiet sehr großzügig prägt, sind die Flächen bis auf die Naturdenkmale (Weiße Maulbeere) sich selbst überlassen und es droht ein städtebaulicher Missstand zu entstehen.

Im Nordosten befindet sich die Kindertagesstätte "Spielhaus" der Volkssolidarität. Es handelt sich hierbei um ein eingeschossiges Gebäude mit einem Sockelgeschoss. Unmittelbar östlich angrenzend, auf dem Grundstück des ehemaligen Meli-Studentenclubs wird derzeit durch die Hansestadt Rostock ein Neubau einer 2-geschossigen Kita geplant, der die Kita „Spielhaus“ aufnehmen soll.

Im Nordwesten, zwischen der Thierfelderstraße und der Straßenbahntrasse wurde 2016 durch die RSAG ein Bahnunterwerk (BUW) errichtet, das der Stromeinspeisung in das Oberleitungsnetz der Straßenbahn dient. Hierbei handelt es sich um ein eingeschossiges, rein technisch genutztes Gebäude.

Der westliche Bereich des Bebauungsplangebiets wird von der Tierklinik - Tierheim GmbH und einigen damit im Zusammenhang stehenden kleineren Einrichtungen genutzt.

Das Tierheim hat den Standort im September 2016 verlassen, so dass die bisher genutzten Gebäude leer stehen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ställe und Wirtschaftsgebäude am westlichen Rand des Plangebietes. Im zentralen Bereich befinden sich ehemalige größere Ställe sowie Gebäude der Forschung und Lehre. Diese sind seit mehreren Jahren ungenutzt.

Besonders prägend ist die einheitliche Planung und Gestaltung der gesamten Anlage mit Klinkerfassaden und Satteldächern. Die Gebäude sind im Wesentlichen eingeschossig mit hohen Satteldächern. Das größte Gebäude beinhaltet den ehemaligen Hörsaal.

Die aktiv genutzte Tierklinik befindet sich im nördlichen Bereich, in einem eingeschossigen Gebäude.

Im Osten, im Zugangsbereich zu diesem Komplex, befinden sich ein Gebäude, das als Wohnhaus und Hundesalon genutzt wird und ein Gebäude, in dem sich Büronutzungen befinden.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erfolgt derzeit nur am Ende der Kobertstraße auf einer ca. 750 m² großen Fläche eine Nutzung durch eine private Garagenanlage. Hier befinden sich angrenzend auch Einzelgaragen, die zum überwiegenden Teil offensichtlich aufgegeben wurden.

2.2.3 Soziale, stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

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

Der Stadtteil Gartenstadt/Hansaviertel wird von den drei Stadtteilzentren Reutershagen, Südstadt und Kröpeliner Tor-Vorstadt versorgt. Die Ansiedlung kleinerer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen könnte die Versorgungssituation der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs hier erheblich verbessern.

Der Stadtteil verfügt nur über eine geringe Ausstattung mit Kindertageseinrichtungen. Insgesamt sind nur vier Einrichtungen vorhanden. Daher liegt es nahe, die vorhandene Kindertagesstätte nicht nur planungsrechtlich zu sichern, sondern auch eine Erweiterung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird die Fläche des ehemaligen MELI-Clubs in den Geltungsbereich einbezogen und als entsprechende Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Stadttechnische Infrastruktur

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans um ursprünglich bereits baulich genutzte Grundstücke handelt und das Gebiet innerhalb des intensiv genutzten Siedlungskörpers liegt, kann davon ausgegangen werden, dass alle Medien, die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlich werden, am Standort grundsätzlich vorhanden sind.

Ebenso ist bekannt, dass Teile dieser Anlagen und Netze nicht den Anforderungen bei einer Neubebauung entsprechen und demgemäß teilweise erneuert und umverlegt werden müssen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Nutzungen sowie Einrichtungen des Landes auf den westlich angrenzenden Flächen jederzeit versorgt werden müssen. Derer Bedarf ist bei der Dimensionierung und Trassierung zu berücksichtigen.

Der B-Plan liegt in einem Fernwärmevorranggebiet gemäß Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock.

Verkehrliche Infrastruktur

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind über die Thierfelderstraße und die Kobertstraße erschlossen, die jeweils an die Parkstraße anbinden. Über diese Straßen sind auch die weiter westlich liegenden Flächen des LALLF angebunden. Beide Straßen bilden im Gebiet eine „Schleife“.

Die Verkehrsflächen weisen keine separaten Fuß- oder Radwege auf.

Die Randbereiche, insbesondere in der Thierfelderstraße und im westlichen Bereich, werden zum Abstellen von Pkw genutzt. Eine besonders intensive Nutzung erfolgt bei Heimspielen des FC Hansa Rostock und größeren Veranstaltungen im LT-Club.

Die Verkehrsflächen sind mit einer Betondecke versehen, die teilweise einen schlechten Zustand aufweist.

Im westlichen Bereich existieren unbefestigte Fußwegeverbindungen (Trampelpfade) nach Südwesten entlang der Bahntrasse zum Dr. Lorenz-Weg und nach Nordwesten zur Straßenbahnhaltestelle Dr. Lorenz-Weg.

Über die Straßenbahnlinien 3 und 6 (Haltestelle Thierfelderstraße) und den direkten Anschluss an die Regionalbahn (Haltepunkt Thierfelderstraße) besteht eine überaus günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Zur Erleichterung des Umstiegs vom Auto auf die Bahn wurde (außerhalb des Geltungsbereiches) am Haltepunkt Thierfelderstraße ein „park-and-ride“-Platz angelegt.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst diverse Flurstücke und Teile von Flurstücken.

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Dies betrifft den gesamten zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes. Damit bestehen günstige Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung.

Der gesamte südwestliche Bereich (Gelände von Tierheim und Tierklinik) befindet sich in privatem Eigentum, mit einem Eigentümer aller wesentlichen Flächen.

Die Fläche, auf der der Garagenkomplex liegt, befindet sich im Eigentum der WIRO.

Im südöstlichen Bereich, zwischen Kobertstraße und Parkstraße, befindet sich eine ca. 177 m² große Fläche im Eigentum der Deutschen Bahn, als Teil eines größeren Flurstücks, auf dem der „park & ride-Parkplatz“ der Bahn liegt. Die Fläche wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, da hier eine neue rechteckige Einmündung der Kobertstraße auf die Parkstraße errichtet werden soll.

Da das Flurstück (bzw. das betreffende Teil) zu einer gewidmeten Bahnfläche gehört, ist ein Freistellungsverfahren nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz notwendig. Verbunden im dem Antrag auf Freistellung wurde durch die Stadt bei der Bahn ein Kaufantrag gestellt.



Kennzeichnung (rot schraffierte Fläche) des im Eigentum der Deutschen Bahn befindlichen Teilgrundstücks, das im Geltungsbereich des B-Plans liegt.

Zu beachten ist, dass sich auf diversen Flurstücken Lasten und Beschränkungen befinden.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Baugebiete wird entsprechend dem Planungsziel 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
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nur im östlichen Baufeld des Baugebietes WA 4 zulässig.

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 gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebiets widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können. Die Ausstattung des Umfeldes 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. Anlagen für Verwaltungen widersprechen der Zielstellung, ein Wohngebiet zu entwickeln, dessen Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Die Flächen zwischen der Thierfelderstraße und der Kobertstraße waren bis zu Beginn der 1990er Jahre mit Unterkünften für Studierende bebaut. In Tradition dieser Nutzung und auf Grund des aktuellen Bedarfs sind Gebäude, die alternative Wohnprojekte oder Studentenunterkünfte beherbergen, an diesem Standort auch für die Zukunft gewünscht.

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.

Grundsätzlich ist klarstellend festzuhalten, dass Ferienwohnungen nicht in den allgemeinen Zulässigkeitsrahmen eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO gehören und somit im Bebauungsplangebiet unzulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten nur in Form von Läden zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen und, gemäß der Rechtsprechung, eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² nicht überschreiten. Damit wird die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind innerhalb des Plangebiets nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, soll räumlich auf den östlichen Eingangsbereich in das Gebiet (östliches Baufeld im Baugebiet WA 4) beschränkt

werden. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes mit prognostiziert ca. 300 Wohneinheiten wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an Läden, die sich auf die Versorgung des Gebietes beziehen, gering ist, zumal sich in unmittelbarer Nähe an der Satower Straße ein Discounter befindet, der die Funktion des Nahversorgers für das Plangebiet übernehmen kann. Eine kleinere Nahversorgungsfläche befindet sich ebenfalls fußläufig in der Voßstraße. Grundsätzlich besteht das Planungsziel, für das Gebiet eine ausreichende Versorgung zu ermöglichen. Es ist zu erwarten, dass Läden, auf Grund der geringen Größe des Plangebietes bei gleichzeitigen wirtschaftlichen Erfordernissen, so ausgerichtet sein werden, dass sie auch auf das Umfeld ausstrahlen. Um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu vermeiden, die sich aus der Frequentierung von gebietsversorgenden Läden durch das weitere Umfeld ergeben, sollen diese auf den Rand des Gebietes beschränkt bleiben, wo ein leichter Zugang möglich ist.

Die Unterteilung des Baugebiets WA 1 in WA 1.1 und WA 1.2 erfolgte lediglich zur Sicherung verschiedener Bauweisen.

Für alle allgemeinen Wohngebiete gilt, dass Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Übernachtungsräumen erst nach Aufgabe der Nutzung des Tierheims zulässig sind, da insbesondere durch das Bellen der Hunde, die in offenen Gehegen untergebracht sind, zu allen Tageszeiten Spitzenschallwerte erreicht werden, die mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar sind (bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wurden neben der Zweckbestimmung -Kindertagesstätte- und immissionsschutzrechtlich begründeter Einschränkungen der Nutzungszeiten keine weitergehenden Regelungen getroffen. Die Fläche der bestehenden Kita „Spielhaus“ wurde um die Flächen des ehemaligen MELI-Clubs erweitert, um dort durch die Hansestadt Rostock einen Neubau für das marode Gebäude der bestehenden Kita zu errichten. Das vorhandene Gebäude soll dann abgerissen werden und eine zweite Kita errichtet werden, die dann den in der Schliemannstraße befindlichen Montessori-Kindergarten aufnehmen soll. Das dortige Gebäude wird dann wieder einer Wohnnutzung zugeführt. Die Flächenausdehnung der Gemeinbedarfsfläche ist so gewählt, dass die Kitas mit voraussichtlich zusammen ca. 175 Kindern in Bezug auf die Baukörper und die notwendigen Freiflächen (gemäß den gesetzlichen Vorgaben) realisiert werden können. Sollte die Fläche in westliche Richtung nicht in der Ausdehnung benötigt werden, ist von einer Nutzung als Grünfläche (entsprechend der Bestandssituation) auszugehen.

Zum Schutz der Kindertagesstätte/n vor Immissionen durch den nördlich an das Plangebiet angrenzenden LT-Club und seine zugehörigen Nebenanlagen ist die Nutzung der Einrichtungen der Kindertagesstätte/n im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht zulässig.

Die Nutzung der Grundstücksfreiflächen der Kindertagesstätte zum Zweck des dauernden Aufenthalts von Menschen ist nur außerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch entsprechende Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (z. B. Errichtung einer Wand) eine Abschirmung gegenüber den Verkehrsimmissionsgeräuschen der nördlich angrenzenden Straßenbahnlinie erfolgt.

Für alle Wohngebiete gelten entsprechend der Lärmbelastung durch die gewerblichen Nutzungen im Westen (Universität Rostock), im Nordwesten (Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V) und im Norden (LT-Club) besondere Vorschriften zur Orientierung schutzbedürftiger Räume bzw. zum passiven Schallschutz durch die Außenbauteile.

Hinsichtlich der Lärmbelastungen aus dem **Verkehr** (Parkstraße, Satower Straße, Straßenbahnlinien 3 und 6) sind im WA 1.1 und WA 2 nach Süden, im WA 1.2 nach Süden und Osten, im WA 4 nach Süden und Osten, im WA 5 nach Süden und Osten und in den Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) nach Norden, Osten und Süden orientierte Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109* (siehe folgende Ta-

belle) innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109* eingehalten werden.

Im Bereich der heutigen Tierklinik wird ein sonstiges **Sondergebiet für ein veterinärmedizinisches Zentrum** (SO_{VET}) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Es dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb von das Wohnen nicht wesentlich störenden veterinärmedizinischer Einrichtungen sowie mit diesen im Zusammenhang stehenden Einrichtungen.

Insbesondere ist hier der Neubau bzw. die Erweiterung der Tierklinik vorgesehen.

Zulässig sind daneben

- Nebenanlagen die dem Betrieb veterinärmedizinischer Einrichtungen dienen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger,
- Läden des veterinärmedizinischen und pharmazeutischen Bedarfs,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Dienstleistungsbetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der veterinärmedizinischen Einrichtung dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Stellplätze für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

Zur möglichst flexiblen und zukunftsorientierten Nutzung dieses Baugebiets wurden einige Arten der baulichen Nutzung ausnahmsweise zugelassen.

- Gewerbebetriebe zur Herstellung von Produkten aus dem veterinärmedizinischen Bereich,
- Wohnungen für Gäste und zeitweilig Beschäftigte,
- Stellplätze für den durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

In einem kleinen Teilbereich hat die Rostocker Straßenbahn AG, zur technischen Sicherstellung des Straßenbahnbetriebs, im Jahr 2016 ein Bahnunterwerk (BUW) neu errichtet. Das BUW dient der Einspeisung von Strom in das Leitungsnetz der Straßenbahn. Die Stromzuführung zum BUW erfolgt durch Leitungen aus südlicher Richtung, die sich im Straßenraum befinden. Diese Nutzung wird durch entsprechende Festsetzung von **Flächen für Versorgungsanlagen** innerhalb des Bebauungsplangebiets gesichert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) in allen allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft. Es besteht keinerlei Veranlassung, an diesem wertvollen innerstädtischen Wohnstandort die Nutzungsdichte vermindern zu treffen.

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 allen Baugebieten (WA 1.1 bis WA 5) soll über die Festsetzung einer Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse (III-IV und IV-V) eine stadttypische Bebauung gewährleistet werden, die sich an den Höhen des östlich angrenzenden Wohngebietes zwischen Parkstraße und Voßstraße orientiert. In dem Baugebiet WA 2 wird die Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse (IV-V) etwas höher angesetzt, da hier ein Übergang zu den teilweise größeren Gebäuden der Landeseinrichtungen geschaffen und eine lärmabschirmende Wirkung erreicht

werden soll. Damit wird einerseits ein großer Spielraum eröffnet und andererseits eine übermäßige Grundstücksnutzung verhindert.

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

Ergänzt werden diese Festsetzungen durch eine Regelung in den örtlichen Bauvorschriften, die sicherstellt, dass über den letzten festgesetzten Vollgeschossen keine weiteren Geschosse zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden durch die zulässigen absoluten Höhen (Oberkante Gebäude über HN) ergänzt. Damit sollen Auswüchse bei der Höhenentwicklung im Rahmen der Vollgeschossregelungen vermieden werden.

Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudeoberkante durch die Höhen einzelner, betrieblich notwendiger Gebäudeteile und technischer Anlagen sowie für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um maximal 1,50 m ist zulässig.

Für das Sondergebiet für ein veterinär-medizinisches Zentrum wird die Grundflächenzahl mit GRZ 0,6 festgesetzt. Ein größeres Maß an überbaubaren Grundstücksflächen erscheint nicht notwendig. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einer Mindest- und Höchstzahl (II-IV) festgesetzt. Eine mindestens zweigeschossige Bebauung ist notwendig. Jedoch sind mehr als 4 Vollgeschosse nicht für einen Betrieb der Tierklinik sinnvoll nutzbar.

Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität des geplanten Wohngebiets ist die Errichtung von Tiefgaragen gewünscht. Wenn die erforderlichen Stellplätze unterirdisch angeordnet werden, können die oberirdischen Grundstücksfreiflächen begrünt und qualitativ gestaltet werden. Um die Errichtung von Tiefgaragen zu ermöglichen und zu fördern, dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 5) für unterirdische Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten auch bis zu einer Obergrenze von maximal 0,80 überschritten werden, wenn sie als Tiefgaragen errichtet werden. Dabei sind die Dächer der Tiefgaragen mit einer extensiven Begrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 40 cm zu versehen. Die Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Die sonstigen Regelungen des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bleiben hiervon unberührt.

Auf Grund der guten Anbindung des Gebiets an den ÖPNV, sowie des wohnungsnahen Angebots an Versorgungseinrichtungen und der naturnahen Lage kann davon ausgegangen werden, dass diese Überschreitung der Grundflächenzahl auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünung der Tiefgaragen als ausgeglichen einzuschätzen ist.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine der Nutzung als Kindertagesstätte entsprechende Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht. Hier ist eine Zahl von maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

3.3 Bauweise, Baulinien, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der grundsätzlichen Festsetzung einer offenen Bauweise (Gebäude nicht länger als 50 m bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes) wird die Möglichkeit verhindert, hier allzu verdichtete blockartige Gebäudekomplexe zu errichten und eine Anpassung an die beliebte hochwertige Bebauung im Bereich der Parkstraße zu sichern.

In den Baugebieten WA 1.1 und WA 2 sowie WA 5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dort dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge der Gebäude von über 50 m betragen. Damit wird die Errichtung von längeren Gebäuden ermöglicht, die die rückwärtigen Flächen vor Gewerbelärm beziehungsweise stärkerem Verkehrslärm schützen können.

Auch wenn keine spezielle Gliederung zur Art der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebieten (WA 1-WA 5) erfolgt, ist beabsichtigt, im Baugebiet WA 5 eine riegelartige Bebauung vorzunehmen, die geeignet ist, die Lärmauswirkungen von der Satower Straße auf das dahinterliegenden Baugebiet WA 4 zu vermindern.

Innerhalb des Baugebiets WA 4 sind Teile der Bebauung unter besonderer Berücksichtigung von Lärmauswirkungen - besonders im Nachtzeitraum - zu errichten. Hier dürfen schutzbedürftige Räume nicht in Richtung des LT-Clubs eingeordnet werden.

Eine Baulinie wird lediglich im östlichen Bereich des Baugebiets WA 4 in Richtung der Parkstraße festgesetzt. Dies zielt auf die Sicherung einer klaren baulichen Kante, um so eine platzartige Gestaltung im Zugangsbereich des Plangebietes zu erreichen.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Lage der Erschließungsstraßen und umfassen großzügig die jeweiligen Baugebiete. Damit verbleibt für die Gestaltung der künftigen Bebauung eine größtmögliche Flexibilität. Es sind keine Belange erkennbar, die eine weitere kleinteilige Festsetzung der Baugrenzen oder Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen erforderlich machen. Die eher blockartige Struktur des östlich angrenzenden Gebietes zwischen Parkstraße und Voßstraße soll nicht zwingend auf das Plangebiet übertragen werden, zumal die Gebiete WA 1 und WA 4 größere Tiefen aufweisen. Hier soll eine lockere Bauungsstruktur möglich sein, die auf den zu erhaltenden Baumbestand Rücksicht nimmt und so dem Gebiet einen eigenen Charakter gibt.

Der zur Erhaltung vorgesehene Baumbestand, zuzüglich eines Schutzabstandes, wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

3.4 Verkehrserschließung

Fließender Verkehr

Bei den Straßenverkehrsflächen sieht der B-Plan Änderungen bei der angrenzenden Hauptverkehrsstraße, bei den Anbindungen des Baugebietes an diese Straße und im nordwestlichen Bereich im Plangebiet vor.

Mit einer Neukonzipierung der Anbindungen der Thierfelderstraße im Zusammenspiel mit der Voßstraße sollen jetzt die Voraussetzungen zu einer Neugestaltung geschaffen werden. Ziel ist die Verbesserung der bestehenden Situation besonders hinsichtlich der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer.

Die Parkstraße selbst und die daran anliegenden Anbindungen werden neu gestaltet. Die derzeit ungünstig geführte Parkstraße wird künftig in ihrer Lage optimiert und die Zahl der versetzten Anbindungen (Voßstraße und Thierfelderstraße) reduziert. Die bisherige Anbindung der Thierfelderstraße wird aufgegeben. In Höhe der Voßstraße ist die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen, an den die Thierfelderstraße angebunden wird.

Mit der Schaffung einer Kreisverkehrslösung werden die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbessert und der Verkehrsfluss gleichzeitig beruhigt.

Ergänzt wird diese Lösung der Verkehrsführung durch eine optimierte Zufahrt der Kobertstraße auf die Parkstraße kurz vor dem beschränkten Bahnübergang.

Die verkehrlich nicht mehr tragbare Anbindung der Kobertstraße an die Parkstraße wird neu gefasst, um einen besseren Winkel der Einmündung herzustellen. Aufgrund der Nähe zum beschränkten Bahnübergang ist hier allerdings nur eine Ausfahrt aus dem Wohngebiet sinnvoll möglich, um Komplikationen und Rückstauerscheinungen auf der Parkstraße zu verhindern.

Auf eine Ausfahrt sollte hier nicht verzichtet werden, da somit z. B. ein erleichterter Abfluss des Verkehrs aus dem Wohngebiet ermöglicht wird und um mögliche verkehrliche Komplikationen bei nur einer Anbindung des Gesamtgebiets zu vermeiden.

Der östliche Bereich der Thierfelderstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich umgestaltet. Er dient als Zugang in das Gebiet aus Richtung Stadtzentrum für Fußgänger und Fahrradfahrer. Gleichzeitig dient diese Fläche einem gesicherten Zugang zu den angrenzenden Kitas.

Die Erschließung im Plangebiet erfolgt im Wesentlichen auf der Grundlage der vorhandenen Straßen. Für die Thierfelderstraße wird im westlichen Abschnitt eine Verlegung nach Norden vorgenommen. In diesem Bereich befinden sich Waldflächen, die einen Abstand von 30 m für bauliche Anlagen auslösen. Im Zusammenhang mit einer teilweise vorgesehenen Waldumwandlung werden die Verkehrsanlagen der Thierfelderstraße in den Bereich der nicht für eine Wohnbebauung nutzbaren Waldabstandsflächen verlegt.

Da anzunehmen ist, dass die stadttechnischen Medien überwiegend ohnehin einer Erneuerung mit entsprechendem Straßenaufbruch bedürfen, ist dabei nicht von einem erhöhten Aufwand auszugehen. Die Straßenführung wird im Wesentlichen beibehalten. Entfallende bisherige Verkehrsflächen werden nicht überbaut, so dass der unterirdische Bauraum unberührt bleiben kann.

Für die Baugebiete WA 1.1 und WA 1.2 und den westlichen Teil des zentralen Baugebiets WA 4 sind gegebenenfalls ergänzende private verkehrliche Anlagen als Bestandteil des jeweiligen Baugebiets notwendig.

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 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 - 1,5 Stpl. je Wohnung. Diese Richtzahlen sind im Bebauungsplangebiet selbstverständlich durch die Vorhabenträger einzuhalten. Auf die aus planerischer Sicht bevorzugte Errichtung von Tiefgaragen unter bestimmten Bedingungen (Begrünung) wurde im Kapitel 3.2 hingewiesen.

Für die notwendigen Besucherstellplätze ist der öffentliche Raum ausreichend bemessen. Im öffentlichen Straßenraum ergibt sich ein Potenzial zur Errichtung von bis zu etwa 60 Stellplätzen für Besucher.

In Vorgärten, d.h. zwischen der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße und den Gebäuden, sind keine Stellplätze zulässig.

Am westlichen Ende der Kobertstraße befindet sich auf der Südseite eine private Garagenanlage, die vom Garagenverein betrieben wird. Die Fläche ist in Privatbesitz. Die Nutzer wohnen in umliegenden Bereichen. Auf Grund der geringen Größe der Anlage ist es aus planerischer Sicht unerheblich, ob diese Anlage erhalten bleibt oder durch den Grundstückseigentümer aufgelöst wird. Eine Kündigung wäre auch losgelöst vom B-Plan bereits jetzt grundsätzlich möglich. Der Wegfall dieser Garagen würde auf Grund der verhältnismäßig geringen Anzahl und der räumlichen Streuung der Nutzer in deren jeweiligen Wohngebieten zu keinen erkennbaren Auswirkungen auf den Parkplatzbedarf führen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen oder notwendig. Die bestehenden Anschlüsse an den ÖPNV (Straßenbahnlinien 3 und 6 sowie die Eisenbahnlinie) sind ausreichend und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Planverfahren wurde überlegt, ob die stadteinwärts liegende Straßenbahnhaltestelle „Thierfelderstraße“ von der Parkstraße in die Tiergartenallee verlegt werden sollte. Die RSAG, als Betreiber, hat sich hierzu nicht eindeutig positioniert. Der Haltestellenbereich würde sich nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich anschließen und gegebenenfalls minimal in die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche eingreifen. Aus diesen Gründen wird eine Aufnahme in den B-

Plan nicht vorgenommen. Falls die Haltestelle zu einem späteren Zeitpunkt in diesem Bereich errichtet werden sollte, ist diese über die Parkstraße erreichbar. Im Sinne direkter Wegverbindungen wäre bei der konkreten Planung der Haltestelle zu prüfen, ob ein Fußweg zwischen den geplanten Kitas zur Haltestelle möglich ist. Auf Grund der planerischen Unwägbarkeiten wird auf eine Festsetzung im B-Plan zu Gunsten einer flexiblen Grundstücksabgrenzung der Kita-Grundstücke verzichtet.

Fuß- und Radwegenetz

Für eine gesonderte Führung von Fuß- und Radwegen wird grundsätzlich keine Veranlassung gesehen. Die Anlagen innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden als ausreichend aufgefasst. Für die Fußgänger sind einseitige Gehwege vorgesehen. Die Radfahrer müssen die Fahrbahn benutzen. Lediglich zur Sicherung einer kurzen Wegeanbindung von der Parkstraße zur Kindertagesstätte wird nördlich der öffentlichen Parkanlage auf der Fläche der dort bestehenden Thierfelderstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsfläche) verbindlich festgesetzt, die auch der Aufnahme des Fuß- und Radverkehrs dient.

Daneben sichern zwei kleine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg - den Erhalt bzw. die Neuanlage von fußläufigen Verbindungen nach Norden in den Barnstorfer Wald und nach Süden in Richtung Dr.-Lorenz-Weg. Dabei besteht für die beabsichtigte Fußwegeverbindung nach Norden, in Richtung der Barnstorfer Anlagen, noch Klärungsbedarf mit der Rostocker Straßenbahn AG hinsichtlich der erforderlichen Querung der Straßenbahntrasse.

Bei der Planung der Geh- und Radwege sind die Belange einer effektiven Straßenreinigung zu berücksichtigen, wie z.B. die Arbeitsbreite von Reinigungstechnik, Einläufe, Wendeanlagen und Straßenbeläge.

Die Wege sollten nicht durch Poller, Licht- oder Verkehrsmasten in der durchgängigen Befahrbarkeit eingeschränkt sein, um ggf. eine satzungsgemäße Straßenreinigung und Winterdienstleistung mit maschineller Technik durchführen zu können.

3.5 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Standorts 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.

3.5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Trinkwasser erfolgt in Abstimmung mit der EURAWASSER GmbH aus dem öffentlichen Netz der Hansestadt Rostock.

Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus der Druckzone des Wasserwerkes Rostock. Das Bebauungsplangebiet stellt einen Hochpunkt innerhalb der Versorgungszone da. Der Mindestversorgungsdruck im Versorgungsbereich liegt im Durchschnitt bei 2,9 bar. Dieser Versorgungsdruck deckt den üblichen Bedarf einer Bebauung mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen. Bei der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bebauung bis zu fünf Vollgeschossen muss der Bauherr selbst die Voraussetzung für einen ausreichenden Druck schaffen. Der Einbau privater Druckerhöhungsanlagen ist bei einer solchen Bebauung unumgänglich.

3.5.2 Löschwasser/Brandschutz

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

Dem Mitführen von Löschwasser im öffentlichen Trinkwassernetz wird seitens der EURAWASSER Nord GmbH nur dann zugestimmt, wenn keine anderen Möglichkeiten der

Löschwasserbereitstellung bestehen und die dadurch notwendigen Leitungsdimensionierungen zu keinen Qualitätsbeeinträchtigungen führen.

Die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung ist nur über einen zusätzlichen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 im Bebauungsplangebiet möglichst in zentraler Lage wirtschaftlich möglich. Aus dem Trinkwassernetz kann auf Grund der Lage des Plangebietes maximal eine Löschwassermenge in Höhe von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden realisiert werden. Am westlichen Ende der Thierfelderstraße ist im Straßenraum eine unterirdische Löschwasserzisterne zu errichten. Die Stadt geht davon aus, dass die notwendigen Anlagen durch einen Erschließungsträger errichtet werden und dies in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Zufahrt zur Löschwasserentnahmestelle sowie die Aufstellfläche für ein Fahrzeug der Feuerwehr (HLF) sicherzustellen. Weitere Einzelheiten hierzu sind zwingend im Vorfeld mit dem Brandschutz- und Rettungsamt, Abt. Vorbeugender Brandschutz, abzustimmen (siehe hierzu §§ 3 und 14 LBauO M-V in Verbindung mit der „Richtlinie für Flächen der Feuerwehr“, DIN 4066/14210/14230, HE LBauO M-V- Pkt. 5, Liste der Technischen Baubestimmungen - Anlage 7.4/1). Pflege und Wartung der Löschwasserbevorratung (Zuständigkeiten) sind rechtzeitig im Vorfeld zu klären!

- Die Straßenanbindungen sowie die Kurvenradien innerhalb des Bebauungsgebietes müssen den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ i.d.F. 2006 entsprechen. Eine durchgängige Straßendurchfahrtsbreite muss an jeder Stelle mindestens 5,50m betragen.
- Private Erschließungsanlagen sind mit einer Wendemöglichkeit für ein Fahrzeug der Feuerwehr (Drehleiter) auszustatten, um den 2. Rettungsweg über eine Drehleiter der Feuerwehr (Gebäudehöhe) sicherzustellen.
- Baumbewuchs darf die Sicherstellung von Rettungswegen insbesondere die Anleiterbarkeit von Rettungsfenstern mittels Drehleitern der Feuerwehr oberhalb 8 m Brüstungshöhe über Gelände nicht beeinträchtigen.
- Es ist ein durchgehender Trinkwasserversorgungsring mit Löschwasser in DN 200 mit Anschluss an die Trinkwasserleitung DN 150 GG in der Graf-Lippe-Straße und DN 200 GG in der Satower Straße herzustellen.
Die Standorte der Unterflurhydranten sind mit dem Amt für Verkehrsanlagen sowie dem Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock abzustimmen.
Ein Hydrantenabstand von 100 m untereinander darf nicht überschritten werden.
- Poller im Zuge von Feuerwehrzufahrten sind mit einer Feuerweherschließung auszustatten.
- Die Sicherstellung des 2. Rettungsweges mittels Drehleiter der Feuerwehr in der Thierfelderstraße Waldbereich ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus auf Grund des Baugebietes nicht möglich. Gleiches gilt z.B. auch für WA 4 in Höhe Kobertstraße sowie zu errichtende Gebäudeaußenseiten, die dem Baugebiet zugewandt sind.
- Weiterführende Hinweise zur Errichtung einer Saugstelle in Anlehnung nach DIN 14210 (Löschwasserteiche) bzw. DIN 14230 (Löschwasserbehälter) sind zu beachten.
- Der für die Löschwasserentnahme notwendige Saugschacht bzw. Saugrohr muss sich außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden befinden.
- Die normgerechte Ausführung ist mittels Fachunternehmererklärung zu führen.
- Mit Fertigstellung der Löschwasservorhaltung hat eine Saugprobe zur Überprüfung der Funktionsfähigkeit mittels Tanklöschfahrzeug des Brandschutz- und Rettungsamtes Rostock zu erfolgen.
- Saugstelle und Zufahrt sind entsprechend zu beschildern.
- Das Schild „Feuerwehrzufahrt“ steht an der Nahtstelle zwischen öffentlicher und privater Verkehrsfläche, muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar und amtlich gemacht sein (Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister). Vor Ausführung ist Rücksprache mit dem Amt für Verkehrsanlagen bezüglich der Einholung einer Schachtgenehmigung zu halten. Mit dem Stadtamt, Sachgebiet Verkehrsbehördliche Aufgaben, ist im Vorfeld die Örtlichkeit festzustellen (genauer Standort des Schildes).
- Nach Abschluss und Umsetzung dieser Maßnahmen hat der Eigentümer das Brandschutz- und Rettungsamt Rostock hierüber schriftlich in Kenntnis zu setzen. Im Anschluss erfolgt die Amtlichmachung der „Feuerwehrzufahrt“ durch Mitarbeiter des Brand-

- schutz- und Rettungsamtes Rostock.
- Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat auch bei Baugebieten mit großer Tiefe zu erfolgen.

3.5.3 Abwasserableitung

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.

Das Bebauungsplangebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Die dafür notwendigen Kanäle sind neu zu errichten. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwassersammler DN 400 B in der Parkstraße zuzuleiten.

Der Mischwassersammler Ei 800/1200 B, der heute im Seitenbereich verläuft, wird zukünftig voraussichtlich im Straßenraum liegen. Die ausreichende Tragfähigkeit des genannten Sammlers ist im Rahmen der Straßenfachplanung zu prüfen und nachzuweisen.

Die öffentlichen Mischwassersysteme in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebiets sind ausgelastet

Eine Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser ist nicht möglich.

Zu beachten ist, dass das Bebauungsplangebiet keine Vorfluter (Gewässer zweiter Ordnung) für die direkte Ableitung von Niederschlagswasser tangiert.

Für die Niederschlagswasserentsorgung erscheint langfristig nur eine gebietsübergreifende und komplexe Lösung nachhaltig.

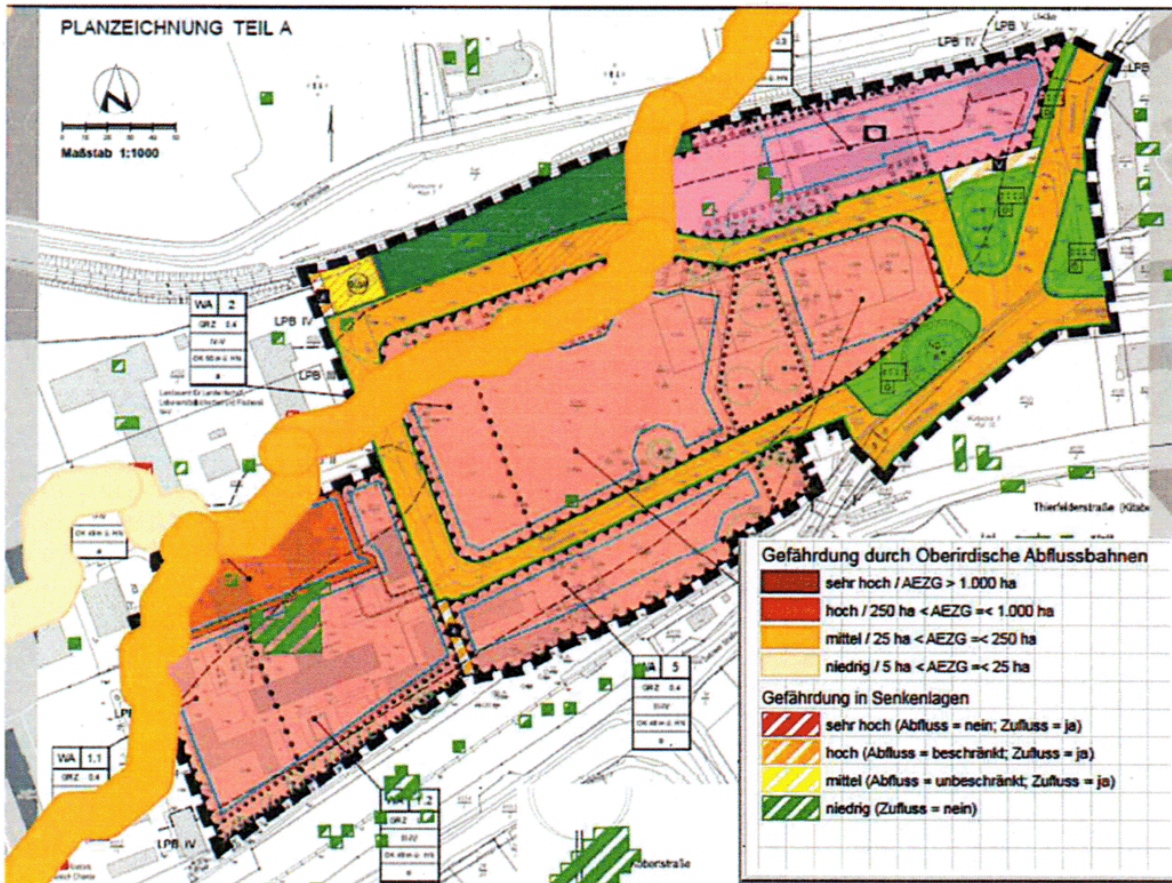
Unter Federführung des Umweltamtes der Hansestadt Rostock arbeitet eine Arbeitsgruppe an einer Generalentwässerungsplanung. Es bestehen Überlegungen zum Ausbau der Entwässerungsleitachse Hasenbäk-Röper-Warnow. Mit einer Umsetzung des Projektes wird eine nachhaltige Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet angestrebt. Dabei ist der Abfluss des Niederschlagswassers durch eine gesteuerte Zurückhaltung in der nördlich der Straßenbahntrasse befindlichen Senke bzw. in zu schaffenden Retentionsflächen nachhaltig zu steuern.

Neben der langfristigen, gebietsübergreifenden und komplexen Lösung ist jedoch bei einer entsprechenden Rückhaltung im Gebiet, z.B. durch Staukanäle, eine lediglich gebietsorientierte zeitnahe Lösung ebenso möglich.

Daher wird zur zügigen Umsetzung der vorliegenden Planung auf eine ausreichende Rückhaltung des Niederschlagswassers durch die Errichtung von Staukanälen im unterirdischen Straßenraum orientiert, um das anfallende Niederschlagswasser stark gedrosselt abzuleiten. Hierzu wurden durch das Büro WASTRA-PLAN Varianten untersucht. Einer mittels Staukanäle gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers wurde von EURAWASSER und dem WWAV, im Zuge einer erneuten Beteiligung Träger öffentlicher Belange, zugestimmt

Die Trassen der Leitungen dürfen auf keinen Fall mit starkwüchsigen Gehölzen oder Bäumen bepflanzt werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Einer Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m stimmt die EURAWASSER Nord GmbH nicht zu.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes weist das "Integrierte Entwässerungskonzept" der Hansestadt Rostock eine Abflussbahn mittlerer Gefährdung aus. Diese führt bei Starkregen zu oberirdischem Abfluss, welcher die Planstraße kreuzt. Die Straße kann und sollte die Funktion der Abflussbahn übernehmen. Im Erschließungsvertrag ist darauf hinzuwirken. Dabei ist auf § 37 WHG zum Umgang mit wild abfließendem Wasser (Niederschlagswasser von unbefestigten Flächen) hinzuweisen.



INTEK 2013, Gefährdung durch Senken und Ablaufbahnen
(Rückfragen bitte an, Tel.: Herr Wenske 7321)

3.5.4 Elektroenergieversorgung

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

Das Bebauungsplangebiet ist niederspannungsseitig erschlossen.

Im südlich gelegenen verkehrsberuhigten Bereich verläuft auch ein Mittelspannungskabel von der Satower Straße aus in Richtung Barnstorfer Wald.

Das Gebiet wird zurzeit aus der in der Südwest-Ecke der Fläche WA 4 befindlichen Trafostation Kobertstraße versorgt. Diese Trafostation hat weiterhin Bestand und ist in die Planzeichnung übernommen worden.

Für die Versorgung der Baugebiete WA 4 und WA 5 sind 0,4-kV-Kabel neu zu verlegen. Für diese ist entlang der Kobertstraße eine Trasse umlaufend zu berücksichtigen (Verlegung der Kabel erfolgt im Geh-/Radweg).

Auf dem Gelände ist der Standort für eine zweite Trafostation zu sichern (siehe anliegender Plan). Die Grundfläche der Station inklusive Umpflasterung beträgt 4 m x 6 m. Die aus westlicher Richtung heranzuführenden 20-kV-Kabel sind ebenfalls im Geh-/Radweg zu verlegen (Vorhaltung entsprechender Trasse). An noch festzulegenden Stellen ist die Querung der Kobertstraße für 0,4- und 20-kV-Kabel mit Schutzrohren vorzubereiten.

Bei der niederspannungsseitigen Erschließung können auch Kabelverteilerschränke (KVS) erforderlich werden, deren Anzahl und genaue Standorte zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festlegbar sind. KVS beanspruchen eine Grundfläche von BxT 1 m x 0,5 m und werden mit der Vorderkante an den grundstücksseitigen Gehwegbord gestellt.

Kabeltrassen sind generell gemäß DIN 1998 „Leitungen im öffentlichen Bauraum“ zu planen.

Neben den Belangen der Versorgung des vorliegenden Gebiets besteht das Erfordernis, zur Sicherstellung des Betriebs der Straßenbahn, die das Gebiet im Norden tangiert, ein neues

Bahnunterwerk (BUW) im Bereich des Bebauungsplangebiets zu errichten. Zur standörtlichen Sicherung dieser Versorgungsanlage erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Das Bahnunterwerk wurde zwischenzeitlich errichtet. Es wurde in die von Süden nach Norden verlaufenden 20-kV-Kabel eingeschleift.

3.5.5 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Vorranggebiet der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Anlage 7). Die Erschließung und Versorgung mit Fernwärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung kann durch die Stadtwerke Rostock AG aus dem vorhandenen Netz sichergestellt werden. Erdgas steht für die Wärmeversorgung gemäß Wärmesatzung der Hansestadt Rostock nicht zur Verfügung. Vorhandene Anlagen des Wärmenetzes sind zu berücksichtigen.

3.5.6 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen und gegebenenfalls auch innerhalb der öffentlichen Grünflächen Zweckbestimmung -Parkanlage- sicherzustellen. Die vorgesehenen Querschnitte der Verkehrsflächen weisen einen ausreichenden Bauraum dafür auf.

Um dem Umweltschutz (u.a. dem Insektenschutz) gerecht zu werden, sind LED-Lampen einzusetzen. Bei Anordnung von Bäumen ist in der Planungsphase eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Grünplaner und dem Elektroplaner vorzunehmen.

3.5.7 Anlagen der Telekommunikation

Zur Sicherstellung der notwendigen Anlagen zur Telekommunikation wird davon ausgegangen, dass mit den Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen für diese Anforderungen ausreichend Raum zur Verfügung steht.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Vodafone Kabel Deutschland GmbH**.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH bei Arbeiten Dritter (Kabelschutzanweisung)“ Stand 2013 ist zu beachten

Ebenso sind zahlreiche Telekommunikationsanlagen der **Telekom** im Bebauungsplangebiet vorhanden. Eine Beschädigung dieser Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden, sie verbleiben in ihrem aktiven Betriebszustand.

Im Falle einer eventuell notwendig werdenden Umverlegung von Telekommunikationsanlagen hat man sich mindestens 4 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH Niederlassung Ost, schriftlich in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Planung, Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

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 Geltungsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Es ist daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist, der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig

verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die eventuelle Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Eine Versorgung des Gebietes mit Breitbandkabel ist vorgesehen. Die Kabelführung hat im Straßenraum zu erfolgen. Für die Hausanschlüsse sind die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig.

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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans

Mit der Planung wird angestrebt, den großzügigen, insbesondere straßenbegleitenden Baumbestand auch bei Verlegung eines Teils der Thierfelderstraße zu erhalten und sowohl in diesem Bereich, als auch im weiteren Verlauf und in der Kobertstraße durch Anpflanzgebote in Form von straßenbegleitenden Baumreihen, teilweise auch beidseitig, zu ergänzen.

Daneben werden die das Gebiet prägenden Trauerweiden im zentralen Bereich erhalten. Drei der vier vorhandenen Winter-Linden im östlichen Bereich des Bebauungsplans werden zur Erhaltung festgesetzt, da sie das Erscheinungsbild des zukünftigen Eingangsbereiches in das Gebiet deutlich prägen werden. Aus diesem Grund wird angestrebt, dass auch der südliche Baum, der am dichtesten an der geplanten Straße steht, durch Sicherungsmaßnahmen (z.B. Wurzelbrücken im Gehwegbereich und Schutz während der Bauphase) möglichst zu erhalten ist

Ebenso das Naturdenkmal (Weiße Maulbeere), das sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutz- und Begleitgrün befindet. Für das Naturdenkmal wird eine ausreichend große Fläche von jeglicher baulicher Nutzung freigehalten. Mit einer Verlagerung der Anbindung der Kobertstraße an die Parkstraße können Flächen im unmittelbaren Wurzelbereich des Baums entsiegelt werden.

Der Nachbarschaft zum Barnstorfer Wald Rechnung tragend, verfolgen die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen das Ziel, im künftigen Wohngebiet einen angemessenen Baumbestand zu etablieren.

Für die Anpflanzung von Bäumen im nordwestlichen Bereich der Thierfelderstraße sind Stadtlinden - *Tilia cordata* "Greenspire" zu verwenden. Für die übrigen Anpflanzungen sind vorzugsweise die Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel

Sorbus intermedia
Tilia cordata "Greenspire"
Ulmus resista "Regal"

Mehlbeere
Winterlinde - Stadtlinde
Resista-Ulme "Regal"

zu verwenden.

Neben den öffentlichen Grünflächen werden innerhalb der Bauflächen der Wohngebiete flächige Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote festgesetzt, die der Erhaltung der Bestandsbäume dienen sollen. In WA 2 bis WA 5 sollen Pflanzgebote für Laubbäume eine angemessene Durchgrünung der Wohnbauflächen sichern. Die gleichen grünordnerischen Maßnahmen gelten für die Gemeinbedarfsfläche.

3.6.3 artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 08.WA.170 "Thierfelderstraße" war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatschG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 67 BNatschG unter Beachtung der Ausnahmetatbestände des § 45 Abs. 7 BNatschG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen im Jahr 2011 durchgeführt.

Für alle weiterhin zu prüfenden Arten bzw. Artengruppen wurde auf der Grundlage einer Lebensraum-Potenzialabschätzung der Verletzungstatbestand gutachterlich untersucht. Im Ergebnis der Untersuchungen konnten für alle potenziell durch die Umsetzung der Planung betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatschG ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der Voraussetzung einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatschG entfällt entsprechend.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist unter Einhaltung der oben genannten Maßnahmen eine Erteilung der artenschutzrechtlichen Genehmigung zu empfehlen.

Artengruppe Vögel

Es wurden drei Arten als Brutvögel ermittelt, die in der Vorwarnliste der Roten Liste M-V oder BRD geführt werden. Das Untersuchungsgebiet hat keine Bedeutung als Brut- oder Nahrungsgebiet für geschützte oder gefährdete Arten. Eine erhebliche Beeinträchtigung solcher Vogelarten - im Sinne einer Gefährdung der lokalen Population - durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist auf der Grundlage der Kartierungen nicht zu erwarten. Dies trifft auch für alle weiteren Arten von Gehölz- und Gebäudebrütern zu, für die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Verluste der Fortpflanzungsstätten zu erwarten sind, unter Voraussetzung, dass Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ergriffen werden.

Artengruppe Fledermäuse

Es wurden drei Sommerquartiere und sechs Balzreviere im Untersuchungsgebiet festgestellt. Baumquartiere wurden nicht festgestellt. Es ist ein hoher Anteil an potenziell nutzbarer Quartiermöglichkeit in Form von unsanierter Gebäudesubstanz vorhanden, die Einstufung des Quartierbestandes wird als mittel- bis hochwertig angesehen. Es konnten Jagdnachweise für 6 Arten im Gebiet erbracht werden.

Durch Gebäude-Abriss- und -Umbaumaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Zwerg- und Breitflügelfledermaus-Populationen zu erwarten, da keine Wochenstu-

ben betroffen sind. Es ist eine erhebliche Beeinträchtigung des als "bedeutsames Jagdgebiet" eingestuften Gehölzbestandes zu erwarten, insbesondere bei Komplettrodung.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen worden, die einerseits den Quartierstatus für Gebäude bewohnende Fledermausarten erhalten, und andererseits die aktuelle Jagdgebieten-situation sichern. Diese beinhalten das Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen, Holz- bzw. Kombiverschalungen an Gebäuden, Baumerhaltungsgebote, Baumneupflanzungen sowie Strauchneupflanzungen im Zusammenhang mit der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen

1	
Zielarten	Brutvögel, sonstige Europäische Vogelarten
Art der Maßnahme	Gehölzrodungen und Flächenberäumungen sind nur im Zeitraum von 15. September bis 15. Februar zulässig. Eine Anpassung der Zeiten ist nach fachlicher Untersuchung und Sicherstellung, dass keine Brutvorkommen im Bebauungsplanbereich ansässig sind, möglich.
Begründung	Vermeidung von Individualverlusten sowie erhebliche Störungen der heimischen Vogelarten
2	
Zielarten	Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe, Grünfink
Art der Maßnahme	Bauzeitenregelung. Der im Rahmen der Umsetzung der Planung erforderliche Abriss bzw. die Umgestaltung von Gebäuden sollte außerhalb des Zeitraumes vom 15. Februar bis 15. September erfolgen.
Begründung	Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen und der Störung besonders geschützter Vogelarten
3	
Zielarten	Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe
Art der Maßnahme	Überprüfung des zum Abriss bzw. zur Umgestaltung vorgesehenen Gebäudebestandes auf Brutvorkommen der o.g. Zielarten. Bei Positivnachweis sollte ein vorgezogener Ausgleich von jeweils einem Brutplatz durch Anbringung von Nisthilfen an geeigneten Stellen des in der Umgebung vorhandenen Gebäudebestandes (Ersatz im Verhältnis 1:2) erfolgen.
Begründung	Ausgleich bzw. Ersatz von Verlusten der Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Vogelarten.
4	
Zielarten	Zwergfledermaus
Art der Maßnahme	Abbruch bzw. Sanierung vorzugsweise in den ersten beiden Maidekaden oder von Mitte August bis Ende September. Vor Abbruch sind alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dacheindeckungen etc.) per Hand zu entfernen, eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik ist hierbei zu vermeiden. Es wird empfohlen, bei allen Abbruch-, Sanierungs- und Umbauarbeiten einen Fledermaussachverständigen hinzuzuziehen.
Begründung	Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen und der Störung einer streng geschützten Fledermausart.
5	
Zielarten	Baumbewohnende Fledermäuse
Art der Maßnahme	Einschlag von Großgehölzen nur von Ende August bis Mitte September. Ein Einschlag kann auch in dieser Zeit erfolgen, wenn sicherge-

	stellt wurde, dass potenziell nutzbare Quartierbäume unbesetzt sind. Eine Kontrolle der Höhlungen sollte am Tag des Einschlages erfolgen, da tägliche Wechsel auch im Winter grundsätzlich nicht auszuschließen sind. Bei Auffinden von Tieren sind diese zu sichern. Die Bäume sind nach der Fällung ca. 35 bis 40 Minuten liegen zu lassen, um ein Verlassen des Baumes durch unentdeckte Tiere zu ermöglichen.
Begründung	Vermeidung der Tötung von Einzelindividuen streng geschützter Fledermausarten.

6	
Zielarten	Zwergfledermaus, Baumbewohnende Fledermäuse
Art der Maßnahme	Gebäudequartierverluste (Sommer- und Zwischenquartiere) sind durch die Installation verschiedener Holzverschalungen bzw. Kombiverschalungen an Gebäuden bzw. Bauwerken in räumlichem Zusammenhang mit der Planung zu kompensieren. Vorgefundene Baumquartiere sind durch geeignete Kästen im Verhältnis 1:3 bis 1:10 (Verlust: Ersatz, je nach Quartierwertigkeit) zu ersetzen. Die Auswahl und Anbringung der Ersatzquartiere ist nach folgenden Kriterien vorzunehmen:
	<ul style="list-style-type: none"> - Auswahl verschiedener Kastenmodelle (unterschiedliche Volumina, unterschiedliche An- und Einflugmöglichkeiten), - Auswahl langlebiger Kastenmodelle (z.B. Holzbeton), - Anbringung in unterschiedlichen Höhen (>5 m – Schutz vor Vandalismus), - Anbringung mit unterschiedlicher Exposition (von schattig bis sonnig, am Bestandsrand bzw. im Bestand), - Gewährleistung guter Anflugmöglichkeiten (Beseitigung der unteren Äste und aufkommender Gehölze), - Gewährleistung einer langen Hangzeit (>10 Jahre) durch a) die Auswahl günstiger Gehölzbestände mit hoher Umtriebszeit und b) durch die Verwendung einer zweckmäßigen Aufhängevorrichtung (Dickenwachstum!).
Begründung	Ausgleich bzw. Ersatz von Verlusten der Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Fledermausarten.

Empfohlene Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen:

Die Beleuchtung des Geländes sollte unter Verwendung von LED-Lampen erfolgen und auf das notwendige Maß beschränkt werden. (Vermeidung der Störung streng geschützter Fledermausarten - betrifft alle im Gebiet vorgefundenen Fledermausarten)

Zur Verbesserung der Jagdsituation sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:

- Pflanzung standortgerechter kompakter Laubgehölzgruppen,
- Anlage von Baumreihen und Alleen (vorzugsweise heimische Laubbäume wie Linde, Kastanie).

Zur vorbeugenden Minderung von Beeinträchtigungen sollten zumindest für den Feldsperling (BRD V) Maßnahmen in Form von Strauchpflanzungen im neu zu gestaltenden Areal vorgehen werden.

Den empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen wurde durch entsprechende Festsetzungen im Teil B Text der Satzung, insbesondere zur Begründung der Grundstücke, nachgekommen.

3.7 Immissionsschutz

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 Plangebiets zu Anlagen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie insbesondere zum LT-Club, dem Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V und der Universität Rostock mit dem Institut für Chemie, ergeben sich Lärmimmissionen, die z.T. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten. Anhand einer Schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH vom 19.03.2010, mit Ergänzungen (zuletzt im Juni 2016, wurden die genauen Belastungen ermittelt.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen werden durch den Straßenverkehr auf der Satower Straße bzw. Parkstraße hervorgerufen. Schienenverkehrsgeräusche sind weniger relevant und führen nur im Nachtzeitraum an der südlichen Grenze des Bebauungsplangebiets zu Überschreitungen des Orientierungswertes.

Bei den gewerblichen Lärmquellen geht das größte Konfliktpotential vom Betrieb des LT-Clubs und der Nutzung des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V und der Universität Rostock mit dem Institut für Chemie aus. Die damit verbundenen Lärmeinwirkungen, z.B. durch den Zu- und Abgangsverkehr sowie durch das Verhalten der Gäste im Freien beim LT-Club und durch Geräusche technischer Anlagen zum Betrieb der Labore beim Institut für Chemie und beim LALLF, führen zu einer großflächigen Verlärmung des Untersuchungsgebiets. Die Geräusche weisen durch ihre Auffälligkeit eine besonders hohe Störwirkung auf.

Das Tierheim als Lärmquelle ist mit dessen zwischenzeitlichem Umzug nach Schlege zu vernachlässigen. Am Standort verbleibt die Tierklinik, die die Aufgabe übernehmen wird, Tiere für das Tierheim anzunehmen, diese tierärztlich zu betreuen, in geschlossenen Räumen zwischenzeitlich unterzubringen, um sie innerhalb von 48 Stunden nach Schlege zu überführen. Als Lärmquelle verbleibt damit lediglich die Stellplatzanlage. Im Zuge der Planumsetzung ist davon auszugehen, dass die Stellplatzanlage in den Bereich des festgesetzten Sondergebietes zu verlagern ist. Die Tierklinik ist bereits am Standort ansässig und wird im Sinne eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebs planungsrechtlich eingeordnet. Die sich daraus ergebenden Werte müssen im anstehenden Genehmigungsverfahren durch den Betreiber der Tierklinik in geeigneter Form nachgewiesen werden.

Der oben benannte Lärmkonflikt, durch die angrenzend an das Plangebiet vorhandenen, auf das Gebiet wirkenden Lärmquellen, kann nicht mit Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bewältigt werden.

Zur Bewältigung der Lärmimmissionen werden grundsätzlich zwei Festsetzungen herangezogen.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen aus dem Verkehr werden die ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Mittels textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm (Parkstraße, Satower Straße, Straßenbahn) die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (bei Wohnungen alle Räume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches, Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und Büroräume und ähnliches) innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen sind, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

D.h., mittels baulicher Schallschutzmaßnahmen kann die erforderliche Wohnruhe schutzbedürftiger Räume gesichert werden.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen vom LT-Club und dem Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V und dem Institut für Chemie der Universität Rostock, die besonders im Nachtzeitraum relevant sind, werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz

vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind zum Schutz vor Gewerbelärm im Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

D.h., es sind entsprechende Grundrisslösungen zu finden, z.B. Wohngebäude mit Laubengängen ohne zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen in Richtung der gewerblichen Lärmquellen. Möglich sind z.B. auch Büronutzungen, universitäre oder andere Forschungseinrichtungen oder Gemeinbedarfsnutzungen (ausschließlich am Tage) sowie Nutzungen für freie Berufe. Der breite Zulässigkeitsrahmen ermöglicht hier ein großes Spektrum an Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets.

Damit wird ein angemessener Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erreicht, ohne die angestrebte Wohnnutzung an diesem attraktiven und integrierten Standort erheblich einzuschränken.

Auch die Errichtung von abschirmenden Gebäuderiegeln - besonders zu den westlich liegenden Lärmquellen (WA 1.1 und WA 2) - eröffnet die Möglichkeit, dahinterliegende Wohngebäude zu schützen.

Die durch das Tierheim ursprünglich verursachten Emissionen wären weder mit aktiven noch mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu bewältigen. Voraussetzung für die Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Übernachtungsräumen) in allen allgemeinen Wohngebieten ist daher die vorherige Aufgabe der Nutzung des Tierheims, siehe Text (Teil B), Punkt 4. Das Tierheim wurde im September 2016 nach Schlage verlagert.

Im Rahmen des Betriebs des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern kann es im Seuchenfall zu besonderen Lärmbelastungen kommen. Da dies ein sehr seltenes Ereignis im Katastrophenfall, also eine Ausnahmesituation darstellt, wurde es nicht in der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH berücksichtigt.

Im Fall der Errichtung von Tiefgaragen sind diese so auszuführen, dass die Schallimmissionsrichtwerte nach TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den schutzbedürftigen Räumen der geplanten Wohngebäude nicht überschritten werden. Bei der konkreten Planung ist ggf. auf eine entsprechende Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse zu achten.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Dabei sind die eröffneten Ausnahmemöglichkeiten unter bestimmten Gegebenheiten zu berücksichtigen.

3.8 Flächen für Wald

Durch die Forstbehörde wurde für Teilbereiche des Bebauungsplangebiets zweifelsfrei Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) festgestellt.

Für die Teile der Waldfläche zwischen der Thierfelderstraße und der Straßenbahnlinie wurde im Hinblick auf eine sinnvolle Baulandnutzung eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt, wenn die entsprechenden Waldersatzpflanzungen gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG M-V bereitgestellt werden. Es handelt sich um Flächen aus dem Flurstück 4543/12 im Umfang von 461 m² (für das BUW), 167 m² (für die Gemeinbedarfsfläche) bzw. 1.547 m² (Straßenverkehrsflächen und Wohngebietsflächen).

Die Hansestadt Rostock stellt in der Gemarkung Alt Bartelsdorf, Flur 1 auf einem 0,8 ha großen Teilbereich des Flurstücks 57/30 eine Fläche in ausreichendem Umfang bereit.

Für diese Fläche wird ein Verlängerungsantrag zur Aufforstungsgenehmigung gestellt. Der entsprechende Antrag auf Waldumwandlung wird im Zuge des derzeit laufenden Verfahrens gestellt. Die Hansestadt Rostock geht davon aus, dass einer Genehmigung der Waldumwandlung nichts entgegensteht.

Die weiter im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleibenden Waldflächen werden als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Aufgrund des § 20 LWaldG M-V ist von diesen Flächen ein Abstand von 30 m durch bauliche Anlagen einzuhalten. Dieser Abstand wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesichert. Innerhalb der Waldabstandsflächen werden weitgehend Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

3.9 Einsatz erneuerbarer Energien

Hinsichtlich des immer aktueller werdenden Einsatzes erneuerbarer Energien im Wohnungsbau werden keine speziellen Festsetzungen getroffen. Der Ermächtigungsrahmen dazu ist auch äußerst eingeschränkt. Lediglich im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird sichergestellt, dass auch glänzende Materialien auf den Dächern (Kollektoren oder Solaranlagen) angebracht werden können.

3.10 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen bei aller Zurückhaltung einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Gestaltungsvorstellungen gefüllt werden kann. Sie sollen die städtebauliche Qualität des Wohngebiets gewährleisten, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebiets in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung, in dem Gebäude mit mehreren Wohnungen, auch in Form von Stadtvillen, entstehen können. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets 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 LBauO M-V aufgenommen:

“Die Dächer aller Gebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit Neigungen bis maximal 20° auszubilden.“

Unter Anpassung an die teilweise prägenden modernen Gebäude der westlich angrenzenden Landeseinrichtungen soll so gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V eine zeitgemäße Orientierung der baulichen Anlagen angestrebt werden.

“Die Dacheindeckung der Gebäude ist innerhalb der Baugebiete nur in roten bis rotbraunen und anthrazitfarbenen Farbtönen oder als begrüntes Dach zugelassen. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.“

Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V soll die teilweise angebotenen, aber untypischen Farbgebungen im norddeutschen Raum 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.

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

Über den letzten festgesetzten Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig.

Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen auf der Ebene des Staffelge-

schossen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden.“

Mit dieser Regelung wird eine zeitgemäße Bebauung angestrebt, die auch bei voller Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung gewährleisten soll, dass sich die Baukörper in die nähere Umgebung einfügen.

“Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Der Charakter des Vorgartens als Garten muss insgesamt gewahrt bleiben; daher muss der Anteil der Grünflächen mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche, also mindestens 50 % betragen. Bei Eckgrundstücken ist darauf zu achten, dass beide Seiten entsprechend ausreichende Grünanteile aufweisen.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.“

“Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,50 m Höhe oder Tiefe, bezogen auf das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks, sind nicht zulässig. Satz 1 gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten und Kellerlichtschächte.“

“Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind maximal 2 Werbeanlagen in einem Vorgarten zulässig. Die Größe einer Werbeanlage darf 0,35 m² nicht überschreiten.“

“Vorgärten sind einzufrieden. Die Höhe von zu den öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen orientierten Einfriedungen darf eine Höhe von 0,50 m nicht unterschreiten und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für Hecken gilt abweichend hiervon eine maximale Höhe von 1,40 m. Bezugspunkt für die jeweilige Höhe ist das mittlere Gehwegniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks.

Im Bereich von Kreuzungen oder Einmündungen sind Sichtdreiecke von jeglicher Sichtbehinderung und Einfriedung ab einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.“

Damit soll gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V erreicht werden, dass die Bebauung vom öffentlichen Raum aus einsehbar bleibt.

“Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze sind in Vorgärten unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze dann zulässig, wenn sie durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünzte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche abgeschirmt sind.“

Die Festsetzung zielt auf ein Freihalten des öffentlichen Raums von den oft störenden Abfall- und Wertstoffbehältern, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen können.

“Als „Vorgarten“ im Sinne der Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften 10.4 bis 10.8 gilt die Freifläche, die durch die Straßenbegrenzungslinie der an das Grundstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und der Straße zugewandten Gebäudekante bzw. bei Bebauung mit Grenzabständen (offene Bauweise) ab der (Haupt-) Gebäudekante bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerte Gebäudeflucht begrenzt wird.

Bei Eckgrundstücken bestehen an beiden Straßenbegrenzungslinien Vorgartenzonen. Seitlich des Hauptgebäudes gelegene Grundstücksfreiflächen hinter der vorderen Gebäudeflucht und ihrer Verlängerung sind nicht Bestandteil des Vorgartens.“

“Briefkästen und Briefkastenanlagen sind am Gebäude an- bzw. unterzubringen.“

Vorgärten sind als innerstädtische Freiräume Teil der Stadtlandschaft. Als verbindendes Glied zwischen öffentlichem und privatem Raum übernehmen sie nicht nur mit der Nutzung des Gebäudes verbundene Funktionen, sondern sind Schutzzone zwischen Gebäude und Verkehrsraum, ökologische Nische und haben vor allem stadtgestalterische Bedeutung. Sie sind eine stadtplanerische Errungenschaft, da sie bereits vor über 100 Jahren angelegt wurden und bis heute in ihrer Struktur weitgehend erhalten geblieben sind. Nicht nur deshalb prägen sie so ganze Straßenzüge. Auch aufgrund ihrer Vielzahl sind sie wichtige Gestaltungselemente in-

nerhalb des Stadtbildes und tragen erheblich zu dessen Ästhetik und zum Wohlbefinden der Einwohner und Gäste der Hansestadt Rostock bei.

Auch die Vorgärten unterliegen gesellschaftlichen und zeitlichen Einflüssen. Aufgrund ihrer Bedeutung sind somit der Erhalt und die zur Erfüllung ihrer zahlreichen Funktionen gerechte Gestaltung der Vorgärten für die Einwohner und Gäste und für das Stadtbild wichtig.

Dies kann durch ein einheitliches Gestaltungskonzept, das sich in den örtlichen Bauvorschriften findet, erreicht werden. Die Festsetzungen sollen die Grundsätze der Gestaltung der Vorgärten unabhängig von deren Eigentumsform regeln, mit dem Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Wahrnehmung öffentlicher und privater Interessen herzustellen, um somit weiterhin neben der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben auch genügend Raum für individuelle Vorstellungen der Eigentümer bzw. Nutzer zu bieten. Die Festsetzungen entsprechen in weiten Teilen der „Satzung der Hansestadt Rostock zur Gestaltung und Pflege der Vorgärten im Thünenviertel (Vorgartensatzung Thünenviertel)“, die für den Bereich der Dethardingstraße (teilweise), der Ernst-Heydemann-Straße (teilweise), der Rembrandtstraße (teilweise), der Eichendorffstraße, der Thünenstraße und der Virchowstraße gilt.

“Die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.“

Mit dieser Festsetzung werden allein die weitergehenden und auf die konkreten Standortbedingungen zugeschnittenen grünordnerischen Festsetzungen im vorliegenden Bauungsplan-gebiet rechtskräftig.

“Abweichend von § 6 Abs. 5 LBauO M-V beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im $SO_{\text{VET}} 0,2 H$, jedoch mindestens 3 m.“

Auf der Grundlage der Landesbauordnung wird damit in dem westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets ein Unterschreiten der Tiefe der sonst üblichen Abstandsflächen ermöglicht, um den besonderen Anforderungen an den gebotenen Immissionsschutz entgegenzukommen und eine dichter aneinanderrückende Bebauung zu ermöglichen.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, derzeit baulich ungenutzte Flächen neu 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 Umweltberichts 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.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird es im nordwestlichen Bereich der Thierfelderstraße notwendig, vorhandene Waldflächen in andere Nutzungsarten umzuwandeln.

Für die Flächen zwischen der Thierfelderstraße und der Straßenbahnlinie wurde im Hinblick auf eine sinnvolle Baulandnutzung eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt, wenn die entsprechenden Waldersatzpflanzungen gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG M-V bereitgestellt werden. Es handelt sich um Flächen aus dem Flurstück 4543/12 im Umfang von 461 m² (für das BUW), 167 m² (für die Gemeinbedarfsfläche) bzw. 1.547 m² (Straßenverkehrsflächen und Wohngebietsflächen).

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird gemäß § 15a Abs. LWaldG M-V - besondere Fälle der Umwandlung von Wald – die Inaussichtstellung der Genehmigung der Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG M-V bzw. die Erteilung einer Umwandlungserklärung beantragt. Diese Umwandlungserklärung wäre die Voraussetzung zum Beschluss über den Bauungsplan und die Bekanntmachung des Beschlusses. Die tatsächliche Waldumwandlung wird erst im Zuge der Inanspruchnahme der Waldflächen für andere Nutzungen beantragt und genehmigt.

Da ein dringendes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung besteht, geht die Hansestadt Rostock von einer entsprechenden Genehmigung aus.

Mit dem Bebauungsplan werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neugestaltung der Verkehrsführung im vorliegenden Bereich geschaffen. Die ungünstig geführte Parkstraße wird in ihrer Lage optimiert und die Zahl der versetzten Anbindungen (Voßstraße und Thierfelderstraße) reduziert. Die bisherige Anbindung der Thierfelderstraße wird aufgegeben. In Höhe der Voßstraße wird die Errichtung eines Kreisverkehrs vorgesehen, über den die Thierfelderstraße angebunden wird. Mit der Schaffung einer Kreisverkehrslösung werden die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbessert und der Verkehrsfluss gleichzeitig beruhigt.

Ergänzt wird diese Lösung der Verkehrsführung mit Vorteilen auch für Bereiche außerhalb des Bebauungsplans durch eine Zufahrt der Kobertstraße auf die Parkstraße kurz vor dem beschränkten Bahnübergang.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens, insbesondere bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange kam es zu keinen erheblichen Einwänden und Stellungnahmen die eine Änderung des Planentwurfs erforderlich gemacht hätten. Es sind keine Belange bekannt geworden, die in gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen keiner sachgerechten Abwägung zuzuführen sind. Für die bekannten Belange liegen Lösungen vor, die mit der vorliegenden Prüfung der Stellungnahmen (Abwägung) gesichert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzepts in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

6 FLÄCHENBILANZ

Gebiet	Flächengröße in m ²	Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO in m ²	Anteil an Ge- samtfläche
WA 1.1 (GRZ 0,4)	3.712		
WA 1.2 (GRZ 0,4)	6.251		
WA 2 (GRZ 0,4)	3.665		
WA 4 (GRZ 0,4)	16.405		
WA 5 (GRZ 0,4)	5.774		
WA gesamt	35.807	14.323	52,67 %
Sonstiges Sondergebiet (GRZ 0,6)	3.572	2.143	5,25 %
Flächen für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte- (GRZ 0,3)	7.737	2.321	11,38 %
-Straßenverkehrsflächen	13.096		
-Verkehrsberuhigter Bereich	482		
-Fußwege	105		
Verkehrsflächen gesamt	13.683		20,13 %
Versorgungsflächen	462		0,68 %
Flächen für Wald	3.092		4,55 %
Schutz- und Begleitgrün	3.387		
Straßenbegleitgrün	241		
Öffentliche Grünflächen gesamt	3.628		5,34 %
Gesamtfläche des Plangebiets	67.981	18.787	100 %

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die überwiegenden Flächen des Bebauungsplangebiets befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Mit den wenigen privaten Eigentümern sieht sich die Hansestadt Rostock hinsichtlich der Planungsziele in Übereinstimmung. Es kann davon ausgegangen werden, dass es privatrechtliche Einigungen zur Umsetzung der Planung geben wird.

7.2 Verträge

Es ist vorgesehen, dass die Erschließung des Gebiets über die WIRO als Erschließungsträger erfolgen wird. Der Erschließungsträger soll die Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB umsetzen. Die öffentlichen Flächen würden nach der Umsetzung der Planung kostenfrei an die Hansestadt Rostock übergeben.

7.3 Kosten und Finanzierung

In den Jahren 2001 bis 2016 sind der Hansestadt Rostock Planungskosten entstanden, die in diesen Jahren bezahlt wurden.

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt werden im Zuge der Planumsetzung entstehen.

Hierunter fallen Kosten für:

- Aufforstung von Flächen im Rahmen der Waldumwandlung
- Grunderwerb einer ca. 177 m² großen, noch gewidmeten Bahnfläche
- Erschließungsmaßnahmen für die Verschiebung der Parkstraße einschließlich der Errichtung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Parkstraße/Voßstraße/Gebietszufahrt (Thierfelderstraße)

- Erschließungsmaßnahmen für den grundhaften Ausbau sowie teilweisen Neubau von gebietsinternen Verkehrsflächen, einschließlich der technischen Medien der Ver- und Entsorgung.
- Die Kosten für die Herstellung incl. der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für öffentliche Grünflächen sowie Baumpflanzungen auch in den Straßenverkehrsflächen belaufen sich auf etwa 103.000 €. Die jährlichen Unterhaltungskosten für die öffentlichen Grünflächen sowie die Baumpflanzungen von ca. 6.000 € sind in den Haushalten der Hansestadt Rostock zu berücksichtigen.

Den Kosten stehen zu erwartende Einnahmen aus den Verkäufen städtischer Grundstücke und aus Anliegerbeiträgen Dritter gegenüber.

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.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt. Teilbereiche sind jedoch als Aufschüttungsfläche gekennzeichnet. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass bei Tiefbauarbeiten deutlich auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird. Jedoch können bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 10 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 § 41 KrW-/AbfG, daher ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock darüber zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG³ Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)⁴ sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

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.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) des Bebauungsplangebiets sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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 hin-

zuzuziehen. Weiterführende Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprenG) sind, durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Munitionsbergungsdienst MV (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin) die weitere Vorgehensweise fest.

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

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.

Vor den Erschließungsarbeiten für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen. Bei einer eventuellen Neuanlage von Spielplatzflächen ist für die Bodenuntersuchung des betroffenen Standortes das Mindestuntersuchungsprogramm der Hansestadt Rostock (MUP) zu berücksichtigen.

Bauvorhaben Vorankündigung

Bauvorhaben/Bautätigkeiten im Rahmen dieses B-Planes, sind gemäß §2(2) Baustellenverordnung (BaustellV) dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle mittels einer Vorankündigung zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang 1 der BaustellV enthält.

Sollten bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** - im Sinne des Gefahrstoffrechts - festgestellt werden, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) umgehend anzuzeigen.

GefStoffV § 18 Abs. 2 und 3 i.V.m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen-

Sollten **Asbestbelastungen** vorgefunden werden, darf die Beseitigung nur durch Fachbetriebe - unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe, „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten (TRGS 519)“ - erfolgen. Diese Arbeiten sind dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. GefStoffV § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. 1 Nr. 2.4.2. und TRGS 519 Nr. 3.2 (1)

Bei der Erschließungsplanung zur weiteren Entwicklung des Bebauungsplangebiets ist die Stadtwerke Rostock AG frühzeitig einzubeziehen.

Hinsichtlich der **Elektroenergieanlagen** ist zu beachten:

- dass die Anlagen nicht unter-/überbaut werden dürfen und von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten sind,
- dass Maßnahmen zur Baufreimachung bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers gehen,
- dass gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk einzuhalten sind.

Hinsichtlich des **Wärmenetzes** ist zu beachten:

- dass zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG einzuhalten sind,
- die Merkblätter "Allgemeine Hinweise zum Schutz der Anlagen der Fernwärmeversorgung bei Kreuzung oder Näherung durch Baumaßnahmen und bei Bepflanzung" und "Tiefbauarbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen" zu beachten sind.

Hinsichtlich der **Erdgasversorgung** ist zu beachten:

- dass die vorhandenen Erdgasleitungen lediglich der Versorgung bestehender Objekte für wissenschaftlich-technische Aufgaben dienen.

Hinsichtlich **informationstechnischer Anlagen** ist zu beachten:

- dass die mit den Fernwärmeleitungen mitgeführten Anlagen vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert sind,
- dass bei Bauarbeiten in Leitungsnähe (> 1,0 m) Baumaschinen erst eingesetzt werden, wenn die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen wurde,
- dass bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung (<0,5 m), Handschachtung erforderlich ist.

Hinsichtlich der **Beleuchtungsanlagen** ist zu beachten:

- dass entsprechend der Verkehrssicherungspflicht eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abzusichern ist,
- um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) - Hauptabteilung Licht - zu koordinieren,
- dass die Planung der Beleuchtungsanlage nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen muss,
- dass unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung zu bevorzugen sind und
- dass Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen ist.

Bei allen Tiefbauarbeiten im Bereich der Anlagen der Stadtwerke Rostock AG ist mindestens drei Wochen vor Baubeginn eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die

- die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,
- die Bestimmungen der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 17. Oktober 2007, bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger und
- die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze vom 11. Oktober 2006, bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger,

zu beachten.