



Übersichtsplan M 1: 10.000

**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

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

## Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 28.01.2009

ausgefertigt am ...11.02.2009



*R. Puhling*  
Oberbürgermeister

## **Inhalt**

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

## 1 PLANUNGSANLASS

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

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

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

## 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

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

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

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 105.770 m<sup>2</sup>.

Auf insgesamt 4.765 m<sup>2</sup>, verteilt auf sieben Flächen, werden mit der hier vorliegenden 1. Änderung Veränderungen an den Grundnutzungen vorgenommen.

## 1.3 Verfahrensablauf

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

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

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

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

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

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

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

Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt.

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



Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.  
Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

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

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

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

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

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

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

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

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, wurde nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.  
§ 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

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

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

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

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

*Grundlagen des Bebauungsplanes sind:*

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

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Ziele der Raumordnung

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

#### Flächennutzungsplan

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

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

*Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Landschaftsplan

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

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

## **2.2 Angaben zum Bestand**

### **2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.2 Nutzung und Bebauung**

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

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

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

### **2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur**

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

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

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

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

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

### **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

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

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

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



### **3 PLANUNGSINHALTE**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplans wird grundsätzlich beibehalten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Flächen für allgemeine Wohngebiete werden durch diese Änderungen um 1449 m<sup>2</sup> ausgedehnt. Ein Zuwachs an tatsächlich neu zu nutzenden Flächen entsteht dadurch aber kaum, da die bisherige private Grünfläche beim Baufeld 1 bereits als quasi Nebenanlage fungierte und die bisherige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- im Baufeld 8 in ihrer Funktion durch private Zufahrtswege ersetzt wird.

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

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

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

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

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

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

Für die bislang unmittelbar westlich an das WA 1 angrenzende öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung -Spielplatz- (ca. 1.144 m<sup>2</sup>) stellt sich eine ähnliche Zweckbestimmung als Bolzplatz an anderer Stelle als wesentlich günstiger dar.

Nähere Angaben dazu sind dem Kapitel 3.7 Grünordnung zu entnehmen.

Daher wird die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe) reduziert und dorthin die Grünfläche (845 m<sup>2</sup>) verlagert.

Die bisherige Grünfläche wird dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet.

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

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

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

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

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

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

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4 Verkehrserschließung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die wesentlichen Verkehrsströme folgen den neu geschaffenen Möglichkeiten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Berechnungen hatten folgende Ergebnisse:

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

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

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

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

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

Die bestehende Einengung am Standort des Pollers ist zu erhalten.

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

### **3.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

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

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

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

Das entspricht der tatsächlichen Nutzung.

### **3.6 Technische Infrastruktur**

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

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

### 3.7 Grünordnung

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

Bisher für Versorgungsanlagen vorgesehene Flächen werden mit der vorliegenden Änderung entsprechend der bestehenden Nutzung als private Grünfläche der Zweckbestimmung -Hausgärten- im Umfang von 169 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Aufgabe der bisher als private Grünfläche der Zweckbestimmung -Spielplatz- festgesetzten Fläche und deren Umwandlung in allgemeines Wohngebiet im Umfang von 1.065 m<sup>2</sup> greifen nicht wirksam in das System der Grünflächen ein.

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

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

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

Auch die Aufgabe mehrerer Bäume mit Erhaltungsgebot entwickelt keine Auswirkungen.

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

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

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

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

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

Von daher erfolgt die Verlagerung dieser Grünfläche (1.144 m<sup>2</sup>) in den östlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets, dass in etwa gleichem Umfang (845 m<sup>2</sup>) reduziert wird.

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

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

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



### **3.8 Immissionsschutz**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften / örtliche Bauvorschriften**

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

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

### **3.10 Kennzeichnungen**

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

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

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

### **3.11 Darstellung der Änderungen**

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

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

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

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

## **4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

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

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

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

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

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

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

## **5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG**

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

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

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

Den Einwendungen eines betroffenen Grundstückseigentümers wurde gefolgt.

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

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

## 6 FLÄCHENBILANZ

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

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

## 7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

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

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

## DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

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

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, [RGBl. I S. 1223] in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10.11.2001, BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

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

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

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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