



Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 9 W 28 Wohnbaufläche Biestow

Begründung

Rostock, den 28.3.95



[Handwritten Signature]
.....
Oberbürgermeister

14. November 1994

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller Architekt

Lessingstraße 23 • 22087 Hamburg

Telefon 040 - 220 98 61

Telefax 040 - 220 98 61

(Im Auftrage der Hansestadt Rostock)

Inhalt und Aufbau der Begründung

	Seite
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Planungsanlaß und Erfordernis der Aufstellung des B-Planes	4
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.3 Aufstellungsbeschluß	4
1.4 Planungsanzeige	4
1.5 Entwicklung des B-Planes aus der übergeordneten Bauleitplanung	4
1.6 Planungsbearbeitung	5
1.7 Planungsvorgaben	5
1.8 Umlegungsverfahren	5
1.9 Zustimmung der Nachbargemeinde Papendorf	5
2. Lage und Umfang des B-Plangebietes	6
3. Bestand und Zustand des B-Plangebietes	6
3.1 Nutzung und Bebauung	6
3.2 Vorhandene Leitungen	6
3.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit	7
3.4 Umgebung	7
3.5 Eigentumsverhältnisse	7
3.6 Altlasten	7
3.7 Lagebedingungen	7
4. Städtebauliches Konzept	8
4.1 Bebauung	8
4.2 Grünflächen	8
4.3 Offenes Oberflächenentwässerungssystem	9
4.4 Verkehr	9
4.4.1 Überörtlicher Verkehr	9
4.4.2 Verkehrliche Situation im Bereich Biestow	9
4.4.3 Erschliessungskonzept	10
4.4.4 Geh- und Radwege	10
4.4.5 Verkehrsberuhigung	10
4.4.6 ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)	11
4.4.7 Ruhender Verkehr	11
4.4.8 Lieferverkehr	12
4.4.9 Wendeplätze	12
5. Lärmschutz	13
5.1 Schalltechnisches Gutachten	13
5.2 Lärmschutzmaßnahmen	13
5.3 Verhinderung von Durchgangsverkehr	14
5.4 Aktiver Lärmschutz am SB-Markt	14
5.5 Aktiver Lärmschutz an der Nobelstraße	14
5.6 Passiver Lärmschutz an den Gebäuden	14
5.7 Passiver Lärmschutz an der Kindertagesstätte	15
6. Infrastruktur	15
6.1 Wohnbevölkerung	15
6.2 Kindertagesstätte	15
6.3 Grundschule	15
6.4 Handel und Einkauf	15

7.	Öffentliche Freiflächen	16
7.1	Kinderpielplätze	16
7.2	Marktplatz	16
8.	Einzelbeschreibungen von Festsetzungen	17
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	17
8.2	Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	18
8.3	Anpflanzungsgebote für Bäume in schmalen Verkehrsflächen	18
8.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
9.	Technische Infrastruktur	19
9.1	Wasserversorgung	19
9.2	Schmutz- und Regenwasserbeseitigung	20
9.3	Stromversorgung	21
9.4	Straßenbeleuchtung	21
9.5	Fernwärmeversorgung	21
9.6	Fernsprechanlagen	21
9.7	Müllentsorgung und Abfallwirtschaft	21
10.	Textliche Festsetzungen	22
11.	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	23
12.	Hinweise	24
13.	Flächenberechnungen und Erschließungsaufwand	25
13.1	Flächenberechnungen	25
13.2	Erschließungsaufwand	25
14.	Satzung und Verfahrensvermerke	26
14.1	Satzung	26
14.2	Verfahrensvermerke	26

1. Grundlagen der Planung

1.1 Planungsanlaß und Erfordernis der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 W 28

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau auf dem Territorium der Hansestadt Rostock ist zur Zeit der Planaufstellung weit hinter dem Bedarf zurückgeblieben.

Für den privaten Wohnungsbau steht aufgrund unklarer Eigentumsverhältnisse und fehlendem Baurechts nicht in ausreichendem Maße erschlossenes Bauland zur Verfügung.

Infolge der Wiedervereinigung Deutschlands ist davon auszugehen, daß der Wohnstandard und der Wohnflächenbedarf sich zunehmend an die Verhältnisse in den alten Bundesländern annähern wird. Dabei ist für die Zukunft mit einem Wohnflächenbedarf von mindestens 35 m² BGF/EW zu rechnen.

Um dem daraus resultierenden hohen Bedarf an baureifen Wohnbauflächen Rechnung zu tragen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1991 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124), sowie § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929).

1.3 Aufstellungsbeschluß

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Bürgerschaft am 10.04.1991 nach den Bestimmungen des § 2 Ab. 1 BauZVO vom 03.09.1990 eingeleitet und ist ortsüblich - durch Abdruck am 19.04.1991 in den Norddeutsche Neueste Nachrichten - öffentlich bekannt gemacht worden.

1.4 Planungsanzeige

Nach dem Erlaß des Wirtschaftsministers vom 06.05.1991 - V - 740 erfolgte die Anzeige der Planungsabsicht für diesen Bebauungsplan mit Vorlagebericht vom 19.06.1991 gegenüber dem Wirtschaftsministerium.

Mit Schreiben vom 08.04.1993 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock dem Bebauungsplan grundsätzlich zugestimmt.

1.5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus der übergeordneten Bauleitplanung

Ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan für den Bereich Biestow hat während des Zeitraums der Planung nicht bestanden, da er sich noch im Entwurf befindet. Auch wurde dieser Planbereich bisher nicht im Sinne einer Bauleitplanung geordnet. Gleichwohl wurden Vorgaben des Amtes für Stadtplanung im Sinne eines Flächennutzungsplanes bei der Entwicklung dieses B-Planes berücksichtigt.

Abweichend von den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird nach

§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Bau ZVO dieser Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

In derzeitiger Ermangelung eines rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes ist dieser Bebauungsplan aufzustellen, da er für die Ausweisung dringend benötigter und städtebaulich geordneter Wohnbauflächen erforderlich ist.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen, vielmehr stärkt er die Entwicklung der Stadt.

1.6 Planungsbearbeitung

Als Planungspartner wurde gem. Beschluß des Senats vom 16.07.1991 die Firma Hochtief AG angenommen.

Die Hamburger Planungs- und Ingenieurgesellschaft Gibbins, Bultmann und Partner hat im Auftrage der Hochtief AG und im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtplanung Rostock mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes im April 1992 begonnen.

Nach Ablauf der regulären Abwägungsphase von Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Stadtplanung am 16. November 1993 das Planungsbüro Dipl.-Ing. Dierk Brockmöller beauftragt, die letzten Korrekturen und Ergänzungen einzuarbeiten und den Bebauungsplan fertigzustellen.

1.7 Planungsvorgaben

Gemäß Anlaufberatung am 05.12.1991 wird für das Planungsgebiet von einer Ausnutzung mit ca. 650 We bei einer vorläufig vorgesehenen Gebietsausweisung von WA I - IV ausgegangen. Dies ist aber nicht als Bindung zu verstehen. Vielmehr wird unter Berücksichtigung aller Planungsparameter eine optimale Lösung nicht nur hinsichtlich der Quantität, sondern insbesondere der zukünftigen Wohnqualität angestrebt.

Es ist davon auszugehen, daß nicht nur "offene Bauweise", sondern auch in Teilbereichen eine "geschlossene Bauweise" in Frage kommt, sofern sich diese geschlossenen Baukörper in das Gesamtkonzept harmonisch integrieren lassen.

Angestrebt wird eine gute Gesamtkonzeption der baulichen Anlagen, bestehend aus Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihen- und Kettenhäusern sowie Geschosswohnungsbau, wobei ggf. Strukturen der vorhandenen Biestower Altbebauung (alter Ortskern, Dorfplatz, Weiher, Gemeindekirche, usw.) mit aufgenommen werden können.

Der Bebauungsplan soll neben den architektonischen Baukörpern ebenfalls Aussagen treffen über: Grünflächen, Verkehrsflächen, Rad- und Wanderwege, Verkehrsberuhigung, ÖPNV, Versorgung, soz. Infrastruktur, Kinderspielplätze und Kinderbetreuungseinrichtungen.

1.8 Umlegungsverfahren

Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden ggf. durch ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB vollzogen.

1.9 Zustimmung der Nachbargemeinde Papendorf

Die benachbarte Gemeinde Papendorf hat dem Bebauungsplan Rostock Nr. 9 W 28 zugestimmt: Zustimmung Nr. 17-2/93 vom 01.04.1993.

2. Lage und Umfang des B-Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 3.300 m in südwestlicher Richtung vom Zentrum Rostocks entfernt. Es schließt an die vorhandene Bebauung auf der östlichen Seite des Dorfes Biestow an.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt: "Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke vollständig oder teilweise:

461/192; 100; 101; 102/3; 102/4; 106/1; 106/4; 106/5; 106/8; 106/10; 107; 108; 109; 110; 110/1; 110/3; 110/4; 110/5; 110/7; 110/9; 110/10; 110/11; 111/1; 111/3; 111/4; 113/3.

Die Fläche des B-Plangebietes beträgt ca. 27,06 ha.

3. Bestand und Zustand des B-Plangebietes

3.1 Nutzung und Bebauung

Südlich des Sildemower Weges, im Anschluß an die dörfliche Bebauung von Biestow, befindet sich eine Reihe von 6 Einfamilienhäusern gleichen Bautyps. Außerdem bedindet sich am Sildemower Weg noch ein ländliches Anwesen, das überwiegend dem Wohnen dient.

Im übrigen wird das Planungsgebiet ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Durch das Planungsgebiet führt der Sildemower Weg als unbefestigter Feldweg. Er verbindet Biestow und das in südöstlicher Richtung gelegene ca. 2.500 m entfernte Sildemow.

3.2 Vorhandene Leitungen

Folgende ober- und unterirdische Versorgungsanlagen sind im Gebiet des Bebauungsplanes Rostock Nr. 9 W 28 vorhanden:

- a) Wasserleitungen im Bereich des Sildemower Weges und im westlichen Bereich des Plangebietes.
- b) Querung einer 20 KV-Freileitung im westlichen Teil des Plangebietes.
- c) 0,4 KV-Freileitung und 0,4 KV-Erdkabel im Bereich des Sildemower Weges.
- d) Fernmeldekabel entlang der nördlichen B-Plangrenze zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Kleingartenanlage, im westlichen Planbereich sowie im Bereich des Sildemower Weges.

Die genannten Anlagen sind in der Planzeichnung (Teil A) eingetragen. Eventuell vorhandene Dränagen sind an der Grenze des B-Plangebietes abzufangen und in das neue Regenwassernetz einzubinden.

Ein Rückbau der im Plangebiet vorhandenen Dränanlagen ist vorzunehmen.

3.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Die Topographie des Geländes wird durch leichte Bodenbewegungen geprägt. Der Untergrund besteht hauptsächlich aus Ton und Mergel.

Bei über 90 % der Fläche handelt sich um Ackerland mit durchschnittlicher Bodenqualität und ohne Feldunterteilungen.

Innerhalb der Ackerfläche und zentral im Planungsgebiet, befindet sich ein Feuchtgebiet. Hier staut sich überschüssiges Regenwasser, das aufgrund der waserundurchlässigen Bodenschichten nicht versickern kann. Um diese Fläche landwirtschaftlich nutzen zu können wird die Entwässerung durch eine Ackerdrainage gewährleistet.

Südlich des genannten Feuchtgebietes befindet sich ein Ackersoll mit Saumgehölz. Zwischen Ackersoll und Feuchtgebiet weist das Gebiet Staunässe auf.

3.4 Umgebung

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Kleingartenanlage "Frischer Wind" sowie an einen Sammelgaragenkomplex. Städtebaulich wirken diese Abgrenzungen als Barriere.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die im Bau befindliche Verlängerung der Nobelstraße. Auf ihrer östlichen Seite befindet sich ein Gewerbegebiet ohne produzierendes Gewerbe in der Entstehung.

Im Süden, an das Planungsgebiet angrenzend, befinden sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringem Bewuchs, der einen weiten ungehinderten Blick in die freie Landschaft erlaubt.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die dörfliche Bebauungsstruktur Biestows. Es handelt sich überwiegend um eingeschossige Bebauung mit dorftypischer Nutzungsdurchmischung.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Klärung der Eigentumsverhältnisse ist für das Planungsgebiet erfolgt. Die Erschließung ist mit dem Ausbau der Nobelstraße gesichert.

3.6 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht bekannt und es besteht auch kein Altlastenverdacht.

3.7 Lagebedingungen

Das Planungsgebiet ist aufgrund besonderer Lagequalitäten für Wohnzwecke besonders geeignet:

- a) Lage auf der windzugewandten Seite der Stadt ohne vorgelagerte Industrie;
- b) Nähe zur Innenstadt Rostocks;
- c) Vorhandene ÖPNV-Anschluß;
- d) Ruhige Lage;
- e) Bezug zur freien Landschaft;
- f) Ausstattung mit interessanten Naherholungsgebieten;
- g) Anbindung an die attraktive Dorfmitte Biestows;

Den Planungsgrundsätzen des § 50 BImSchG wird somit Rechnung getragen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauung

Planungsziel ist die Herstellung eines Wohngebietes mit gemischter Bebauung aus Einzel-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern sowie öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau. Bei teilweise verdichteter Bauweise wird eine hohe städtebauliche und hochbauliche Qualität angestrebt.

Großmaßstäbliche Bebauung ist vermieden worden. Die Bebauungsstruktur folgt dörflichen und kleinstädtischen Grundmustern und soll damit den örtlichen Gegebenheiten dieser Randlage Rechnung tragen. Angestrebt sind kleinmaßstäbliche städtebauliche Räume mit hohen Aufenthaltsqualitäten.

Die Anordnung der Baukörper orientiert sich an guter Belichtung, sinnvoller Erschließung, angenehmer Raumbildung sowie hoher Nutzungsqualitäten der privaten und öffentlichen Freiflächen. Dabei sind harmonische Ensemblebildungen angestrebt.

Die fünf Teilbereiche des Planungsgebietes erhalten jeweils eine baulich besonders ausgebildete Mitte in Form einer halbkreisförmigen raumbildenden Reihenhausbauweise. Mit Hilfe unterschiedlicher Gestaltungsarten sollen diese fünf Bereiche voneinander deutlich unterscheidbar sein und damit zur Orientierung und Identitätsbildung beitragen. Empfohlen wird die Beauftragung verschiedener Architekten.

Für den Geschosswohnungsbau besteht mangels individuell zu nutzender privater Grünflächen ein erhöhter Bedarf an öffentlichen Grünflächen. Deshalb wird der dreigeschossige soziale Wohnungsbau direkt an dem zentralen in Nordsüdrichtung verlaufenden Grünzug angeordnet.

Die Richtlinien zur Förderung des Wohnungsbaus in Mecklenburg-Vorpommern gemäß Erlaß des Innenministers vom 05.06.1991 wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4.2 Grünflächen

Städtebauliches Leitbild ist ein stark durchgrüntes Wohnquartier, in dem Grünflächen von hohem Nutzwert und hoher ökologischer Bedeutung über ein "grünes Netz" miteinander verbunden sind.

Das System der Grünflächen gewährleistet die ökologische Vernetzung und dient zugleich der sozialen Vernetzung. Wichtige Einrichtungen und fußläufig zu erreichende Ziele sind an das System der öffentlichen Grünflächen angebunden. Die meisten Kinderspielplätze sind in die Grünflächen integriert und gleichfalls über diese miteinander verbunden.

Der Bereich der Straßenbahnwendeschleife an der Nobelstraße wird als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Damit erhält das Wohngebiet einen angemessenen Zugang. Für den Fall, daß die Endhaltestelle der Straßenbahn später außerhalb der Stadtgrenze liegen wird, ist die bezeichnete Fläche als öffentliche Grünfläche zu erhalten. An dieser Stelle sollte weiterhin eine Haltestelle eingerichtet sein. Die Grünfläche hat dann weiterhin die Funktion als Zugang zu dem Wohngebiet.

Entlang der Nobelstraße wird ein Streifen von 12,0 m Breite für die Herstellung eines begrünten Lärmschutzwalles ggf. in Verbindung mit Lärmschutzwänden festgesetzt. Die der Nobelstraße zugewandte Wallseite wird zwischen Wallkrone und Straßenbegrenzung als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

4.3 Offenes Oberflächenentwässerungssystem

Entscheidenden Einfluß auf die Entwicklung der öffentlichen Grünflächen hat das offene Oberflächenentwässerungssystem in Form von Gräben und Versickerungsmulden mit seinen Zwängen durch topografische Gegebenheiten und deren Bedingungen für den Wasserabfluß.

Die öffentlichen Grünflächen bilden ein zusammenhängendes Netz unter Einbindung der Hauptentwässerungsgräben. Das vorhandene Ackersoll und der vorhandene Feuchtbereich werden ebenfalls in dieses System der öffentlichen Grünflächen eingebunden.

Die Ackerdrainage ist zu beseitigen und der Feuchtbereich ist zur Herstellung eines Teiches auszubaggern. Der Teich wird in das offene Entwässerungssystem eingebunden und erfüllt die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens. Überschüssiges Wasser wird zu einem geplanten Regenwasserrückhaltebecken am Rote-Burg-Graben abgeleitet. Dabei sind die zulässigen Höchstmengen zu berücksichtigen.

4.4 Verkehr

4.4.1 Überörtlicher Verkehr

Noch in diesem Jahrzehnt ist mit der Fertigstellung einer neuen Autobahn zu rechnen, die die großen Städte an der Ostsee miteinander verbinden soll. Ihr Verlauf wird wenige Kilometer südlich von Biestow sein.

Die Anbindung Rostocks an die Autobahn soll gemäß Generalverkehrsplan über eine neue Landstraße an Kritzmow vorbei zur L 103 im Bereich Groß Schwaaf und Barnstorf erfolgen. Durch diese neue Verbindung würde der Schleichweg durch Biestow unattraktiv und das Problem mit dem Durchgangsverkehr wäre beseitigt.

4.4.2 Verkehrliche Situation im Bereich Biestow

Für Rostock fehlt eine westliche Ortsumgehung mit ausreichender Kapazität für die in Nord-Süd-Richtung fließenden Verkehrsmengen. Somit muß heute der erhebliche Kfz-Verkehr seinen Weg durch die westlichen Wohngebiete suchen. Biestow gehört ebenfalls zu den betroffenen Gebieten. Von Süden über Groß Stove kommender Verkehr fließt über den Biestower Damm in Richtung Südstadt sowie über den Damerower Weg in Richtung Barnstorfer Wald. Zur Zeit wird seitens der Stadt überprüft, ob das Problem für Biestow durch Schließung des Damerower Weges für den Durchgangsverkehr und durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Biestower Damm behoben werden kann.

Biestow wird auch durch Ziel- und Quellverkehr belastet, der von einem Gewerbegebiet in der Dorfmitte verursacht wird. Diese Gewerbeansiedlung dient nicht der Versorgung Biestows und ist für den Ort eine erheblich störende Einrichtung. Wünschenswert wäre die vollständige Aufhebung dieses Gewerbebestandes. Das verkehrliche Problem wäre so am einfachsten zu lösen und die Attraktivität Biestows wäre verbessert.

Durch das neue Wohngebiet wird es keine nennenswerte zusätzliche Verkehrsbelastung für Biestow geben, da die Erschließung des B-Plangebietes über die Nobelstraße erfolgen soll.

4.4.3 Erschliessungskonzept

Bei der Entwicklung des internen Erschließungskonzeptes hatten die Belange von Fußgängern und Radfahrern Priorität.

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die bereits in Bau befindliche Verlängerung der Nobelstraße. Aus einem gemeinsamen Kreuzungsbereich mit dem südlichen Anschluß der geplanten Schleife des neuen Gewerbegebietes und der Nobelstraße führt eine Anliegerstraße (Planstraße A) durch das neue Wohngebiet hindurch zur Dorfmitte von Biestow und schließt dort an den Biestower Damm an. Der westliche Abschnitt des Sildemower Weges wird dabei Bestandteil dieser Straßenverbindung.

Die Planstraße A ist als Tempo 30-Zone konzipiert. Die Fahrbahnbreite beträgt im westlichen und im mittleren Abschnitt 5,5 m und ist damit für den Begegnungsfall Lkw/Lkw geeignet. Der östliche Abschnitt erhält wegen des Begegnungsfalles Bus/Bus eine Fahrbahnbreite von 6,5 m. Beidseitig der Fahrbahn ist ein Streifen für öffentliche Parkplätze und Straßenbäume mit einer Breite von 2,25 m angeordnet. Daneben befinden sich Gehwege mit einer Breite von je 2,5 m. Somit ergibt sich eine Gesamtbreite der Planstraße A im westlichen und im mittleren Bereich von 15,0 m, im östlichen Abschnitt von 16,0 m. Im Bereich des Platzes verbreitert sich die Straße auf 18,5 m infolge der Senkrechtaufstellung für die öffentlichen Parkplätze.

Die Erschließung der fünf Teilbereiche des Planungsgebietes erfolgt über befahrbare Wohnwege als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 6,5 m. Ausnahmesweise erfolgt die Zufahrt zu dem südöstlichen Teilbereich im Trennsystem, da aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmengen die Qualität als Wohnweg nicht herstellbar ist.

4.4.4 Geh- und Radwege

Mit dem Geh- und Radwegkonzept für das Planungsgebiet wird eine Aufwertung dieser Verkehrsarten zusammen mit dem ÖPNV gegenüber dem individuellen Kfz-Verkehr angestrebt. Deshalb wurden Geh- und Radwege unabhängig von den Hauptverkehrszügen entwickelt. Vielmehr wurden die öffentlichen Grünflächen und die Wohnwege für die wichtigsten fußläufigen Verbindungen verwendet. Dabei sollten alle wichtigen Ziele innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes mittels kurzer, attraktiver und sicherer Wege verbunden werden.

Das Wegenetz besteht überwiegend aus kombinierten Geh- und Radwegen. Separate Radwege kommen im Planungsgebiet - außer an der Nobelstraße - nicht vor. Die Planstraße A soll als Tempo 30-Zone festgesetzt werden und ist für Radfahrer geeignet.

4.4.5 Verkehrsberuhigung

Grundlegend für die Verhinderung zu hoher Geschwindigkeiten ist die Vermeidung langer geradliniger und zu groß dimensionierter Straßenräume. Kurze unterteilte Straßenabschnitte sollen den "Durchschußeffekt" verhindern. Straßenbäume, die den Straßenraum optisch einengen, tragen ebenfalls dazu bei.

Die Anliegerstraße (Planstraße A) ist als Tempo 30-Zone vorgesehen. Fahrbahneinengungen mit einer Breite von 3,5 m in Verbindung mit Aufpflasterungen auf Gehwegniveau, sollen die Überquerung der Fahrbahn für Fußgänger angenehmer und sicherer machen. Zugleich dienen diese Einrichtungen der Geschwindigkeitsreduzierung. Im östlichen Abschnitt der Planstraße A wird wegen der Befahrung durch Linienbusse auf die Aufpflasterungen verzichtet. Fahrbahneinengungen auf

3,5 m sind jedoch auch hier möglich. Im Zuge der Planstraße A sind kurze Abschnitte als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen sollen die baulichen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im B-Plan verankert werden.

Ein entscheidender Beitrag zur Verkehrsberuhigung ist die Festsetzung untergeordneter Erschließungsstraßen als Verkehrsmischflächen. Sie werden als befahrbare Wohnwege mit geringer Breite ausgebildet und sind mit den Verkehrszeichen 325/326 auszustatten. Autos erhalten keine bevorrechtigten Verkehrsflächen mehr und müssen sich unterordnen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist Schritttempo. Diese Verkehrsflächen haben hohe Aufenthaltsqualitäten und sind für spielende Kinder als ausreichend sicher anzusehen.

Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie z.B. Plateau-Aufpflasterungen, punktuelle Einengungen von Straßen sowie das Setzen von Pollern und anderen Absperrungen sind in allen Fällen mit dem Brandschutz- und Rettungsamt abzustimmen.

4.4.6 ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)

Die Weiterführung der Straßenbahn entlang der Nobelstraße ist mittelfristig beabsichtigt. Dabei ist noch offen, ob die Endhaltestelle innerhalb der Stadtgrenzen sein wird oder außerhalb der Stadtgrenzen in Verbindung mit einem "Park and Ride"-Parkplatz hergestellt wird.

Für die Einrichtung der Endhaltestelle in der Nordostecke des B-Planbereiches ist dort innerhalb der Fläche für Verkehrsbegleitgrün Platz für eine Straßenbahnwendeschleife mit einem Außenradius von 36,0 m eingeplant.

Die vorgesehene Bahntrasse verläuft auf der westlichen Seite der Nobelstraße und berührt somit die östliche Bebauungsplangrenze. Die Erschließung von Grundstücken direkt von der Nobelstraße ist deshalb ausgeschlossen.

Bis zur Realisierung der Straßenbahnverbindung wird von der Erhaltung und Weiterentwicklung des Busliniennetzes auszugehen sein.

Die Buslinie Nr. 24 hat zum Zeitpunkt der Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes ihre Endhaltestelle an der Nobelstraße in Höhe der vorgesehenen Straßenbahnwendeschleife. Diese Linie führt, den Altstadtkern Rostocks tangierend, nach Reutershagen. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Anbindung des Planungsgebietes an die Innenstadt soll diese Linie in das Planungsgebiet hineingeführt werden und dort in zentraler Lage am Marktplatz eine neue Endhaltestelle erhalten.

Die vorhandene Buslinie Nr. 27 verbindet Kritzmow über Biestow mit Groß Stove. Diese Linie ist für das Planungsgebiet ohne besondere Bedeutung.

4.4.7 Ruhender Verkehr

Für die Anzahl der Pkw-Stellplätze im Planungsgebiet wird ein Richtwert von 1,3 STP/WE angenommen. Dabei sind auf privaten Grund je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz und auf öffentlichen Verkehrsflächen nochmal mindestens 0,3 Stellplätze je Wohneinheit zu realisieren.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise vorzusehen; § 3(1) BauO. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, ökologische Pflastersysteme) hat nachhaltigen Einfluß auf das kleinräumige Klima sowie auf den Wasserhaushalt. Die Stellflächen für Behinderte und von Verbrauchermärkten können Ausnahmen bilden.

Der Stellplatzbedarf der westlichen MK-Fläche (MK I) der drei zentral gelegenen MK-Flächen ist durch die festgesetzten Flächen für Stellplätze auf den beiden anderen MK-Flächen (MK II) mit abzudecken - s.a. § 6 der textlichen Festsetzungen auf S. 22 -.

Für die Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihen- und Kettenhäuser sind Carports und Garagen zulässig. Dabei dürfen Carports direkt an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden. Geschlossene Garagen dagegen dürfen aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten Bauflächen errichtet bzw. in die Wohngebäude integriert werden.

Für den Geschosßwohnungsbau sind ebenerdige Parkplätze oder Tiefgaragen zulässig.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen an den kleinen halbkreisförmigen Plätzen in den Zentren der fünf Teilbereiche des Planungsgebietes sind aus gestalterischen Gründen jeweils einheitlich zu gestalten. Sie dürfen als offene oder als überdachte Stellplätze in Form von Carports errichtet werden.

Für die öffentlichen Stellplätze in der Anliegerstraße ist beidseitig der Fahrbahn parallel ein Parkstreifen von 2.0 m Breite angeordnet. Vor dem Marktplatz werden die öffentlichen Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet. Diese Stellplätze sind für die Geschäftskunden gedacht und müssen von Dauerparkern freigehalten werden. Zusätzliche Kundenparkplätze sind auf der Rückseite des SB-Marktes von dessen Betreiber einzurichten. Diese Stellplätze decken den zusätzlichen Bedarf und werden vor allem in den Spitzeneinkaufszeiten genutzt. Diese Regelung dient der Reduzierung von Schallimmissionen für die benachbarte Wohnnutzung.

Die öffentlichen Stellplätze innerhalb der befahrbaren Wohnwege werden wechselnd beidseitig angeordnet, oder als "Pakete" mit Senkrechtaufstellung an die Wohnwege angeschlossen.

4.4.8 Lieferverkehr

Die Belieferung des vorgesehenen SB-Marktes soll über den rückwärtigen Hof erfolgen, der zugleich als Kundenparkplatz dient. Zufahrten sind nur über die Planstraße A und nicht über den benachbarten Wohnweg zulässig.

Die Belieferung der anderen Geschäfte und gewerblichen Einrichtungen kann über den Marktplatz oder den rückwärtigen Wohnweg erfolgen, da nur mit geringen Belästigungen durch Ladetätigkeit zu rechnen ist. Der Marktplatz ist aber nur im Ausnahmefall befahrbar.

4.4.9 Wendeplätze

Im Zuge der Anliegerstraße (Planstraße A) befinden sich 2 Wendeplätze. Der östliche dieser beiden Wendeplätze ist für Linienbusse ausgelegt und erhält deshalb einen Wenderadius von 12,5 m.

Allgemeiner Durchgangsverkehr durch die Planstraße A ist durch geeignete Maßnahmen unbedingt zu verhindern (s. Kap. 5.3).

Für den Fall, daß sich der Durchgangsverkehr mit Hilfe Durchfahrtsverboten und baulichen Maßnahmen nicht verhindern läßt, ist die Planstraße A vollständig zu unterbrechen. Für die Unterbrechung ist ein Abschnitt der Planstraße A als schaltbarer Bereich vorgesehen. Er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Für diesen Fall ist der vorgesehene westliche Wendeplatz mit einem Radius von

9,8 m erforderlich. Der westliche Bereich des Planungsgebietes wäre dann über den Biestower Damm zu erschließen (s. Kap. 4.4.5 und 5.3).

Die Durchfahrtmöglichkeit für Rettungs-, Polizei-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeuge muß allerdings auch bei Unterbrechung der Planstraße A gewährleistet sein.

5. Lärmschutz

5.1 Schalltechnisches Gutachten

Grundlage für die Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Rostock Nr. 9 W 28 ist das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Bonk-Maire-Hoppmann vom 11.10.1993.

Aus den Ergebnissen des Gutachtens geht hervor, daß das vorhandene und geplante Gewerbe östlich der Nobelstraße nur unwesentlich zum Geräuschpegel beiträgt. Lediglich am Tage gehen von dem vorhandenen Gewerbe Lärmimmissionen aus, die aber deutlich unter den schalltechnischen Orientierungswerten für ein WA oder WR liegen.

Hauptlärmquellen werden die Verkehrsgeräusche auf den Straßen sein. Als Verkehrslärmquellen werden die neu zu bauende Planstraße A, die vorhandene Nobelstraße, die auszubauende Nobelstraße mit einer Straßenbahnschiene und der benachbarte Garagenkomplex genannt. Es ist davon auszugehen, daß an den Gebäuden, die an den vorhandenen und geplanten Verkehrswegen vorgesehen sind, ohne Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte zum Teil beträchtlich überschritten werden.

Dies wird bereits bei der Verkehrsmenge auftreten, die sich aus dem zur Zeit vorhandenen Verkehr auf der Nobelstraße und dem zu erwartenden Verkehr zum Bebauungsplangebiet ergibt, sodaß die Lärmschutzmaßnahmen mit der Erschließung des Wohngebietes realisiert werden müssen. Mit dem späteren Ausbau der Nobelstraße als Landesstraße mit Straßenbahnverkehr ergeben sich mit den Verkehrsprognosen vom Amt für Verkehrsanlagen um ca. 2-4 dB(A) höhere Werte.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die Belastungen aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen mittels geeigneter Maßnahmen zu reduzieren.

Die Schallschutzmaßnahmen wurden so festgelegt, daß am Tage die Orientierungswerte im Freien bis auf die Fläche, die sich im unmittelbaren Einflußbereich der Einmündung der Planstraße A befindet, eingehalten werden.

5.2 Lärmschutzmaßnahmen

- Geschwindigkeitsbegrenzungen auf der Nobelstraße auf 50 km/h und auf der Planstraße A auf 30 km/h;
- Verhinderung von Durchgangsverkehr im Zuge der Planstraße A;
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Zuge der Planstraße A zusätzlich zur Geschwindigkeitsbegrenzung;
- Lärmschutzwälle und -wände als aktiver Lärmschutz;
- Anordnung der Wohnräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten;
- Konstruktive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

5.3 Verhinderung von Durchgangsverkehr

Zur Verringerung von Lärmimmissionen im Zuge der Planstraße A soll generell kein allgemeiner Durchgangsverkehr zwischen der Dorflage Biestow und der Nobelstraße zugelassen werden. Die Durchfahrt für Rettungs-, Polizei-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeuge muß aber gewährleistet bleiben.

Lärmbelästigungen durch unvermeidlichen Ziel- und Quellverkehr sind durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu reduzieren. Zu nennen sind hier der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen unterstützende Straßenverlauf, die geringe Breite des Straßenraumes, Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und bauliche Maßnahmen wie Fahrbahneinengungen und Aufpflasterungen.

Im Bebauungsplan werden diese Maßnahmen durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Zuge der Planstraße A verankert.

5.4 Aktiver Lärmschutz am SB-Markt

Zur Verringerung von Schallimmissionen durch den Kundenparkplatz und die Anlieferung auf der Rückseite des SB-Marktes gegenüber den benachbarten Wohnhäusern, ist vom Eigentümer des SB-Marktes eine Lärmschutzwand zu errichten. Sie muß 2,5 m hoch sein, ist aus Holz auszuführen und zu begrünen.

5.5 Aktiver Lärmschutz an der Nobelstraße

Entlang der Nobelstraße wird die Herstellung eines Lärmschutzwalles bzw. einer kombinierten Anlage aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand festgesetzt. Die Höhe der Anlage wird mit 2,5 m über Terrain festgesetzt.

Durch diese aktive Lärmschutzmaßnahme soll in erster Linie der Aufenthalt im Freien entsprechend der Nutzung ermöglicht werden.

5.6 Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Das im Kapitel 5.1 genannte Lärmschutzgutachten hat unter anderem zum Ergebnis, daß in einigen Bereichen neben aktiven Lärmschutzmaßnahmen auch konstruktive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt werden sollten.

Allgemein gilt, daß Wohnräume durch geeignete Grundrißgestaltung nach Möglichkeit den lärmabgewandten Seiten der Häuser zuzuordnen sind.

Grundlage für die Bemessung der konstruktiven Lärmschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") mit den darin formulierten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Einstufung in Lärmpegelbereiche (s. DIN 4109, Kap. 5.5.1, Tab. 8).

Für die besonders durch Lärmimmissionen betroffenen Wohnhäuser der Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109 im östlichen Bereich des B-Plangebietes wird deshalb festgesetzt, daß Schlafräume und Kinderzimmer, die lediglich zur Straßenseite Fenster aufweisen, unzulässig sind (s. § 9 Textliche Festsetzungen).

5.7 Passiver Lärmschutz an der Kindertagesstätte

Grundlage für die Bemessung der konstruktiven Lärmschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") mit den darin formulierten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Zusätzlich sind folgende Forderungen zu nennen:

Die Ruheräume sollten nicht der Straßenseite zugeordnet werden. Die Spielplätze sind entweder unmittelbar hinter dem Gebäude oder im Abstand von mindestens 35 m von der Straße anzuordnen.

6. Infrastruktur

6.1 Wohnbevölkerung

Bei maximaler Ausnutzung der baurechtlichen Rahmenbedingungen sind in dem Bebauungsplangebiet ca. 750 Wohneinheiten möglich. Bei einer Belegungsdichte von 2,35 EW/WE ergäbe sich somit eine Bevölkerungszahl von 1.763 Einwohnern. Dabei ist vor allem mit Familien mit Kindern und weniger mit älteren und alleinstehenden Menschen zu rechnen.

6.2 Kindertagesstätte

Für das Planungsgebiet ist eine Kindertagesstätte mit direktem Bezug zu öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Ihre günstige Lage im Zentrum des Gebietes gewährleistet kurze Wege zu den Läden und zur Bushaltestelle. Die Erreichbarkeit mit dem Pkw ist gut.

Die Richtzahl von 03 - 0,4 m² KITA-Fläche je Einwohner würde eine Fläche von 530 qm - 710 m² ergeben und ist als zu gering angesehen. Aufgrund anderer Lebensgewohnheiten in den neuen Bundesländern sowie aufgrund der zu erwartenden höheren Kinderzahl bei Erstbezug des Wohngebietes, wird eine Grundstücksgröße von 1.580 m² als angemessen angesehen.

Die vorgesehene Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

6.3 Grundschule

Für das Plangebiet ist keine neue Grundschule vorgesehen. Die vorhandenen Schulen der Südstadt, die den zusätzlichen Bedarf abdecken werden, befinden sich entweder in fußläufiger Entfernung oder sind mit den vorhandenen Buslinien erreichbar.

6.4 Handel und Einkauf

Für die Versorgung des Planungsgebietes werden in seinem Zentrum Kerngebietsflächen (MK) mit einer BGF von ca. 1.500 m² ausgewiesen. Hier soll die Möglichkeit für die Einrichtung eines SB-Marktes, Läden des täglichen Bedarfs, einer Gaststätte (Imbiß, Eisdiele, Café), Arztpraxen und Büroräumen gegeben werden.

(s. Kap. 10, Textliche Festsetzungen § 1)

7. Öffentliche Freiflächen

7.1 Kinderspielplätze

Maßgeblich für die Anlage von Spielflächen und deren Bemessung ist die Satzung der Hansestadt Rostock, Beschl. Nr. 681/44/93 v. 03.02.1993. Über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder gilt § 2(2):

"Die Größe der nutzbaren Spielfläche muß mind. 25 m² (Nettospielfläche) betragen. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m²."

Spielflächen für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren sind auf den Wohnbauflächen mit direktem Bezug zur Wohnbebauung anzulegen. Als Richtwert für die Größe der Spielflächen wird 0,5 m²/EW angenommen. Die Mindestgröße dieser Anlagen soll jeweils 25,0 m² betragen.

Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren und für Jugendliche im Alter von 12-17 Jahren werden im Netz der öffentlichen Grünanlagen realisiert und haben auf diese Weise eine "grüne Verbindung" untereinander.

Zwei größere Spielplätze sind jeweils an der Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage "Frischer Wind" vorgesehen. Dort könnten sie einer möglichen sozialen Vernetzung mit dem Kleingartengebiet dienen, falls dieses später für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

7.2 Marktplatz

In zentraler Lage des Planungsgebietes soll als großzügiges Raumangebot für alle Bürger ein Platz hergestellt werden. Auf ihm können Wochenmärkte, Flohmärkte, Stadtteilstände und kulturelle Veranstaltungen jeder Art abgehalten werden. Um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen, soll der Platz auch nicht zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt werden. Deshalb wird er als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußgänger und Radfahrer" festgesetzt.

Der Platz wird auf drei Seiten baulich gefaßt. Dabei sollen die Erdgeschosse gewerblich genutzt werden und in den Obergeschossen Mietwohnungen untergebracht werden.

Der Platz öffnet sich nach Südwesten mit Bezug zur öffentlichen Grünfläche und dem neuen Teich.

8. Einzelbeschreibungen von Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt. Ergänzende Nutzungen dienen lediglich der Versorgung dieses Bereiches. Entsprechend sind die Bauflächen überwiegend als Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Reine Wohngebiete sind dabei nur in den Bereichen vorgesehen, in denen die für Reine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Richtwerte eingehalten werden können.

Für die Versorgung des Gebietes mit Läden des täglichen Bedarfs sind am zentralen Platz Kerngebiete (MK) festgesetzt.

Für die Einrichtung einer Kindertagesstätte ist westlich vom Zentrum eine Fläche für Gemeinbedarf mit einer Größe von 1.580 m² festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Randlage sowie der dörflichen Nachbarschaft des Baugebietes wird die Anzahl der Geschosse der meisten Bauflächen auf maximal zwei (II) festgesetzt.

Für den Geschößwohnungsbau wird das Höchstmaß der Geschößzahl auf drei (III) festgesetzt. Für die Einzelhäuser auf der Südseite des Sildemower Weges ist nur ein (I) Vollgeschöß zulässig.

Der baurechtlich zulässige Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken bleibt gewährleistet, sofern sie nicht als Vollgeschosse im Sinne von § 2(4) BauO zu definieren sind. Die aufgrund der jeweils festgesetzten GFZ maximal zulässige Geschößfläche gilt für die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse. Die Überschreitung der GFZ durch die zusätzliche Geschößfläche "echter" Dachgeschosse (§ 2(4) BauO) ist zulässig.

Den Planungsvorgaben entsprechend sind nach stadtplanerischen Gesichtspunkten Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihen- und Kettenhäuser sowie Geschößwohnungsbau vorgesehen. Dabei soll der Übergang zur freien Landschaft durch Verringerung der baulichen Dichte zur Siedlungsgrenze hin formuliert werden. Deshalb wurden auf der Südseite des Sildemower Weges Einzelhäuser bei maximal eingeschossiger (I) Bauweise und auf der Nordseite des Sildemower Weges Doppelhäuser bei maximal zweigeschossiger (II) Bauweise festgesetzt. Nördlich anschließend folgen Reihenhäuser- und Kettenhausbebauung bei ebenfalls zweigeschossiger (II) Bauweise.

Dieses Prinzip wird lediglich von dem Geschößwohnungsbau mit seiner dreigeschossigen (III) Bauweise durchbrochen.

Aus gestalterischen Gründen gelten für die MK-Gebiete am zentralen Platz besondere Festsetzungen. Die Anzahl der Geschosse für die nördliche und die östliche Platzkante wird mit "zwingend zweigeschossig" festgesetzt. Die Lage der Platzkante wird über Baulinien definiert. Der westliche Baukörper wird als eingeschossig festgesetzt.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen (GRZ) und der Geschößflächenzahlen (GFZ) korrespondieren mit den Festsetzungen über die Art der Bebauung als Einzelhausbebauung (GRZ 0,2 und GFZ 0,3), Doppelhausbebauung (GRZ 0,4 und GFZ 0,6), Kettenhausbebauung (GRZ 0,4 und GFZ 0,7), Reihenhäuserbebauung (GRZ 0,4 und GFZ 0,8), Geschößwohnungsbau (GRZ 0,4 und GFZ 1,0). Eine besondere Festsetzung als Kettenhaus entfällt. Kettenhäuser sind überall dort zulässig, wo auch Reihenhäuser zulässig sind. Die Anlage von Kettenhäusern wird durch die niedrigere GFZ gesteuert.

Für die Kindertagesstätte auf der Fläche für Gemeinbedarf sind maximal zwei Vollgeschosse (II) sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig. Für die östliche MK-Fläche ist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 zugelassen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit zwei (II) zwingend vorgeschrieben. Für die nördliche MK-Fläche ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zugelassen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit zwei (II) zwingend vorgeschrieben. Für das westliche MK-Gebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

8.2 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Die vorhandenen großen Bäume auf den Flurstücken 106/4 u. 106/5 am Sillemower Weg werden durch Erhaltungsgebote geschützt.

Für alle Anpflanzungsgebote im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Verwendung von standorttypischen heimischen Laubbäumen und Laubgehölzen festgesetzt.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind nur lebende Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken zulässig. Es ist beabsichtigt das Erscheinungsbild des Wohngebietes durch intensive Begrünung zu prägen.

Entlang der Betonwand des Sammelgaragenkomplexes ist zur Gewährleistung eines geschlossenen Sichtschutzes auf einem 4,0 m breiten Steifen ein Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Der Wendebereich der Straßenbahn an der Nobelstraße wird als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Er ist unter Berücksichtigung der Belange der Straßenbahn intensiv zu begrünen.

Die straßenseitigen Flächenanteile (zwischen Wallkrone und Straßenbegrenzung) der Flächen für die Herstellung von Lärmschutzwällen entlang der Nobelstraße werden als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Sie sind intensiv zu begrünen.

Die Lärmschutzwand am Kundenparkplatz des SB-Marktes ist auf der Seite zum Wohnweg hin intensiv zu begrünen.

Pflanzstreifen für Straßenbäume sind in einer Breite von mindestens 2,25 m auszuführen.

Für alle Flächen, für die ein Anpflanzungsgebot besteht wird die Pflanzdichte mit 60 Pflanzen je 100 qm festgesetzt.

8.3 Anpflanzungsgebote für Bäume in schmalen Verkehrsflächen

Insbesondere in den Mischverkehrsflächen kann bei Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum an den mit Pflanzgeboten gekennzeichneten Stellen häufig kein ausreichender Abstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen eingehalten werden. In diesen Fällen sind die Leitungen mit Schutzrohren zu versehen.

Diese Rohre gewährleisten den Schutz der Leitungen vor den Baumwurzeln und den Schutz der Baumwurzeln bei erforderlichen Leitungsarbeiten.

Die eingetragenen Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote für Bäume können verschoben werden, wenn dies aus technischen Gründen unabdingbar ist.

8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des B-Plangebietes liegen zwei Fernmeldekabel, die derzeit noch nicht aufgegeben werden können. Sie sind während der Erschließungsarbeiten zu schützen. Ihre Lage wird durch die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Telekom baurechtlich gesichert. Die bezeichneten Leitungsrechte verlaufen entlang der nördlichen B-Plangrenze zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Kleingartengebiet "Frischer Wind" sowie über die westliche Ecke der Wohnbaufläche zwischen Sildemower Weg und der Planstraße G.

Für die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandene Wasserleitung wird der entsprechende Bereich mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Die fünf Teilbereiche des B-Plangebietes sind in ihren Zentren mit kleinen halbkreisförmigen Plätzen ausgestattet an denen die Gemeinschaftsstellplätze der halbkreisförmigen Bebauung liegen. Zur Sicherung der Erschließung der inneren Häuser werden hinter den Stellplatzanlagen Geh- und Leitungsrechte zugunsten der betroffenen Baugrundstücke festgesetzt.

In den Wohnbaugebieten für den Geschößwohnungsbau liegen einzelne Baukörper von Gebäudegruppen in zwei Fällen im zentralen Bereich nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Für diese beiden Gebäude werden auf den vorderen Teilen der Bauflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist aufgrund schlechter Druckverhältnisse nur bis zum 1. OG gesichert. Deshalb ist eine Druckerhöhungsstation erforderlich.

Der Anschluß der Ringleitung erfolgt an die vorhandene Wasserleitung DN 200 im Sildemower Weg. Außerdem ist der Anschluß an die Wasserleitung an der Nobelstraße vorgesehen.

Auf der Grundlage des § 40 BauO ist zur Erfüllung des erforderlichen Löschwasserbedarfes eine Abtimmung mit dem Brandschutz- und Rettungssamt vorzunehmen. Für das Planungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Zeit von zwei Stunden vorzuhalten.

Zu berücksichtigen sind insbesondere die Arbeitsblätter:

- W - 405 - Löschwasserversorgung;
- W - 331 - Hydrantenrichtlinie;
- W - 311 - Wasserbehälter.

9.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über eine neue Entsorgungsleitung zur Rostocker Kläranlage entsorgt. Eine kleinere Teilfläche im Westen des Plangebietes, mit einer Größe von ca. einem Drittel der Gesamtfläche, wird über die Dorflage Biestow entsorgt. Der Anschluß erfolgt an den neu zu verlegenden Mischwassersammler im Biestower Damm. Die größere östliche Teilfläche wird an den Schmutzwassersammler Nobelstraße angeschlossen.

Das nicht verschmutzte Regenwasser von den Dachflächen und Freiflächen soll entweder einem hausinternen Brauchwasserkreislauf zugeführt werden, oder auf dem Grundstück sowie den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht, oder in ein offenes Grabensystem eingeleitet werden. Dies bietet zugleich mehrere Vorteile:

A) Das Regenwasser bleibt dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten und bietet durch unterschiedlich feuchte Bereiche einer größeren Artenvielfalt ausreichenden Lebensraum. Verbunden mit den gebietsinternen öffentlichen Grünflächen unterstützt dieses System die ökologische Vernetzung unter Einbeziehung wichtiger Grünbereiche in der Umgebung.

B) Offene Gräben sind kostengünstiger. Es ist daneben lediglich ein Regenwasserkanal für die Straßentwässerung herzustellen, der geringer dimensioniert sein kann, weil er nicht die erheblichen Wassermengen nach Starkregenfällen aufnehmen muß.

C) Die Reinigungsleistung des Klärsystems bleibt erhalten, weil die notwendigen Mikroorganismen nicht durch die anfallenden Wassermengen nach Starkregenfällen mit ausgeschwemmt werden.

D) Die Regelung des Wasserabflusses an der Oberfläche trägt mit ihrer günstigen Auswirkung auf die Flora und Fauna auch zur Steigerung der Attraktivität der öffentlichen Grünanlagen und damit zur Qualität des gesamten Planungsgebietes bei.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Straßenflächen der größeren östlichen Teilfläche des B-Plangebietes wird über eine Sammelleitung in Verlängerung der Nobelstraße, in südliche Richtung, in die vorhandene Senke östlich der Nobelstraße geleitet. Die Senke befindet sich außerhalb der Stadtgrenze auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Papendorf. Sie wird als Regenwasserrückhaltebecken ausgebaut, mit Ableitung in den Rote-Burg-Graben.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Straßenflächen der kleineren westlichen Teilfläche des B-Plangebietes wird in den Dorfteich von Biestow eingeleitet. Die weitere Ableitung erfolgt dann über den geplanten Mischwassersammler im Biestower Damm.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die HEVAG gewährleistet. Die zwischen der Dorflage und dem Planungsgebiet verlaufende Freileitung ist durch Erdkabel zu ersetzen. Im Bereich dieses Bebauungsplanes werden drei Standorte für Transformatoren ausgewiesen:

1. Im Zuge der Planstraße A am westlichen Wendeplatz,
2. Am Marktplatz,
3. An der Planstraße B nördlich der öffentlichen Grünfläche.

Um Baumbepflanzungen auch in den 6,5 m breiten Mischverkehrsflächen zu ermöglichen, müssen vom Erschließungsträger Schutzrohre für die Kabelverlegung im Baumbereich eingebracht werden.

9.4 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend herzustellen und erfolgt mit energiesparenden, insektenschonenden Leuchten.

Um Baumbepflanzungen auch in den 6,5 m breiten Mischverkehrsflächen zu ermöglichen, müssen vom Erschließungsträger Schutzrohre für die Kabelverlegung im Baumbereich eingebracht werden.

9.5 Fernwärmeversorgung

Durch die Stadtwerke AG wurde entschieden, daß das Planungsgebiet mit Fernwärme versorgt wird. Der Einspeisepunkt liegt am Nordrand des B-Plangebietes, westlich des Sammelgaragenkomplexes. Die Trassenführung erfolgt im öffentlichen Raum. Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwassererzeugung dürfen keine festen, flüssigen und gasförmigen Stoffe verwendet werden (s. § 13 Textliche Festsetzungen, S. 23). Dafür gibt es folgende Begründung:

Es erfolgt eine Anpassung an die versorgungstechnischen Gegebenheiten des benachbarten Wohngebietes Südstadt. Das B-Plangebiet stellt eine Frischluftschneise (Gutachten zum Stadtklima, 1994) für die eng bebaute und stark immissionsbelastete Innenstadt dar. Das Verbrennungsverbot dient dem verstärkten Schutz vor luftverunreinigenden Stoffen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

9.6 Fernsprechanlagen

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

Das vorhandene Fernmeldekabel im Sildemower Weg wird nach Angabe von Telekom Mitte 1994 aufgegeben. Damit ist eine Umverlegung nicht mehr erforderlich.

Um Baumbepflanzungen auch in den 6,5 m breiten Mischverkehrsflächen zu ermöglichen, müssen vom Erschließungsträger Schutzrohre für die Kabelverlegung im Baumbereich eingebracht werden.

9.7 Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung der Hansestadt Rostock über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub ist für die Lärmschutzwälle entlang der Nobelstraße zu verwenden.

10. Textliche Festsetzungen

§ 1 In den Kerngebieten (MK) sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Verwaltungseinrichtungen - § 7(2)1 Bau NVO - , sofern sie nicht zur Versorgung des Planungsgebietes oder Biestows erforderlich sind.
- Spielhallen und Vergnügungsstätten - § 7(2)2 BauNVO - .
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - § 7(2)3 BauNVO - .
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes - § 7(2)2 BauNVO - .
- Tankstellen - § 7(2)5 und (3)1 BauNVO - .

Zulässig sind: Einzelhandel mit maximal 1.200 m² Nutzfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ortsteilverwaltung und kleine Büros.

Zulässig sind außerdem Wohnungen gemäß § 7(2)6 u. 7 BauNVO sowie § 7(3)2 BauNVO. Die genannten Wohnnutzungen sind nur oberhalb der Erdgeschoßebene zulässig - § 9(3) BauGB und § 7(4)1 BauNVO - .

§ 2 Es wird festgesetzt, daß das nicht verschmutzte Regenwasser von den Dachflächen und Freiflächen entweder einem hausinternen Brauchwasserkreislauf zugeführt wird oder auf dem Grundstück und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht wird oder in das offene Grabensystem eingeleitet wird. - § 9(1)20 BauGB -

§ 3 Es wird festgesetzt, daß auf den Flächen mit Bindungen für Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur dem Naturraum entsprechende, einheimische Laubgehölze verwendet werden dürfen. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Baumreihen und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzdichte wird mit 60 Pflanzen je 100 qm festgesetzt. - § 9 (1) 25a BauGB -

§ 4 In den reinen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind nur lebende Einfriedungen zulässig. Sie sind als Hecken unter Verwendung standortheimischer Laubgehölze herzustellen und zu erhalten. - § 9 (1) 25a BauGB -

§ 5 Grundsätzlich sind als ebenerdige, überdachte Stellplätze, Garagen als geschlossene oder Carports als offene bauliche Anlagen zulässig. Dabei dürfen Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bauflächen errichtet werden. Die Errichtung von Carports ist auch auf den vorderen Grundstücksteilen und direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hin zulässig. - § 9 (1) 4 BauGB -

§ 6 Die für das MK I-Gebiet erforderlichen Stellplätze sind auf den in den MK II-Gebieten festgesetzten Flächen für Stellplätze mit unterzubringen. Die Mitnutzung der ausgewiesenen Stellplatzflächen durch die Eigentümer im MK I-Gebiet ist von den Eigentümern der MK II-Gebiete zu gewährleisten. - § 9 (1) 4 BauGB -

§ 7 Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude wird hiermit die Einstufung in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1, Tab. 8) für folgende Gebiete festgesetzt:

- Die Wohnhäuser parallel und unmittelbar an der bestehenden Nobelstraße sowie das Gebäude an der Planstraße A im unmittelbaren Einmündungsbereich dieser Straße in die Nobelstraße gemäß **Lärmpegelbereich IV**,
- Alle anderen Wohnhäuser unmittelbar an der Planstraße A zwischen der Nobelstraße und dem MK-Gebiet sowie für das Wohnhaus unmittelbar an der Straßenbahnwendeschleife gemäß **Lärmpegelbereich III**

- § 9 (1) 24 BauGB -

- § 8 Für die besonders durch Lärmimmissionen betroffenen Wohnhäuser der Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109 (s. Kap. 5.6 der Begründung) im nordöstlichen Bereich des B-Plangebietes gilt folgende Festsetzung:
- Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich zur Straßenseite hin Fenster aufweisen, sind in folgenden Bereichen unzulässig:
- Wohnhäuser, die unmittelbar an dem bereits ausgebauten Teil der Nobelstraße sowie an deren südlichen Verlängerung bis zur Stadtgrenze liegen;
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an der Planstraße A zwischen der Nobelstraße und dem MK-Gebiet liegen;
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an der Straßenbahnwendeschleife liegen.
- § 9 (1) 24 BauGB -
- § 9 Für die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume gilt bei Abgang die Pflicht des Ersatzes gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt. - § 9 (1) 25b BauGB -
- § 10 Wohngebiete, für die drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß der Geschoszhöhe festgesetzt sind, könnten dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten sein. Diese Festsetzung gilt für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete. Die Verwendung dieser Flächen für den frei finanzierten Wohnungsbau ist nur im Ausnahmefall zulässig. - § 9 (1) 7 BauGB -
- § 11 Für die Reinen Wohngebiete und die Allgemeinen Wohngebiete südlich des Sildemower Weges, für die Einzelhäuser festgesetzt sind, werden weitere folgende Festsetzungen getroffen:
- Die Grundstücksbreite muß mindestens 18,0 m und darf höchstens 22,0 m betragen. - § 9 (1) 3 BauGB -
- Je Wohnhaus sind maximal zwei abgeschlossene Wohneinheiten zugelassen. - § 9 (1) 6 BauGB -
- § 12 Zur Verringerung von Schallimmissionen durch den Kundenparkplatz und die Anlieferung auf der Rückseite des SB-Marktes gegenüber den benachbarten Wohnhäusern ist vom Eigentümer des SB-Marktes eine Lärmschutzwand zu errichten. Sie muß 2,5 m hoch sein, ist aus Holz auszuführen und zu begrünen. - § 9 (1) 24 BauGB -
- § 13 Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwassererzeugung dürfen keine festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffe verwendet werden - § 9 (1) 23 BauGB -

11. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen)

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBO M-V werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- § 1 Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die reinen Wohngebiete (WR) werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegenden Fläche an den nicht überbauten Flächen muß mindestens 60 % der Fläche betragen. Auf je 100 qm dieser Grünfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der Stärke 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen (Obstbäume werden dafür nicht angerechnet). 20 % der zu begrünenden Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Begrünung von Dachflächen und Fassaden können dazu anteilig angerechnet werden.
- § 2 Für die Kerngebiete (MK) werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Der Anteil der landschaftsgärtnerisch zu gestaltenden Fläche muß mindestens 25 % betragen. Die Begrünung von Dachflächen kann anteilig angerechnet werden. Für öffentliche Gebäude wird eine Fassadenbegrünung von 30 % festgesetzt.

§ 3 Ständige Standplätze für Müll- und Abfallbehälter sind einzuhausen und durch geeignete hochwachsende Gehölze abzuschirmen.

§ 4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise vorzusehen; § 3(1) BauO. Garagen und Carports sind zu begrünen (Fassadenbegrünung).

§ 5 Dachneigungen

Die Dachneigung von Dächern eingeschossiger Gebäude muß mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Die Dachneigung von Dächern zweigeschossiger Gebäude muß mindestens 25° und darf höchstens 35° betragen. Die Dachneigung von Dächern dreigeschossiger Gebäude darf höchstens 45° betragen. Begrünte Dächer können ausnahmesweise eine geringere Dachneigung als 25° haben .

Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen oder Carports

§ 6 Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen wird mit + 9,50 m über Fahrbahn-/Wohnwegmitte festgesetzt. Die Trauflinie dieser Gebäude ist bei hofbildenden Gruppen von jeweils drei Gebäuden auf einheitlicher Höhe und allseits geschlossen und auskragend auszubilden.

Die maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden wird mit 6,0 m über Fahrbahn-/Wohnwegmitte festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe gilt die Fahrbahnmitte der Straße oder die Mitte des Wohnweges, von der/dem das Gebäude erschlossen wird.

§ 7 Werbung

Im Kerngebiet (MK) sind Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Außerdem ist Großflächenwerbung nicht zulässig. Für die reinen Wohngebiete (WR) und die allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt § 13 Landesbauordnung.

12. Hinweise

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rostock Nr. 9 W 28 kann mit vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmalen gerechnet werden. Auf die Meldepflicht von Funden sowie auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

13. Flächenberechnungen und Erschließungsaufwand

13.1 Flächenberechnungen

	qm	%
Reine Wohngebiete (WR)	66.260	24,9%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	118.850	44,6%
Kerngebietsflächen (MK)	3.680	1,4%
Fläche für Gemeinbedarf	1.580	0,6%
Öffentliche Grünflächen	31.880	12,0%
Straßenverkehrsflächen	13.140	4,9%
Straßenverkehrsfläche Nobelstraße	1.980	0,7%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	28.780	10,8%
Flächen für Versorgungsanlagen	100	0,0%
Gesamtfläche	266.250	100,0%

13.2 Erschließungsaufwand

Nach einem unverbindlichen Kostenvoranschlag können die zu erwartenden Erschließungskosten wie folgt dargestellt werden:

Straßenverkehrsflächen	13.140 m ² x 130,-- DM/m ²	= 1.708.200,-- DM
Verkehrsfl. bes. Zweckbest.	28.780 m ² x 110,-- DM/m ²	= 3.165.800,-- DM
Ausbau Sildemower Weg (Länge = 200 m)		250.000,-- DM
Knotenausbau und Geh- und Radweg Nobelstraße		100.000,-- DM
Beleuchtung für Straßen	2.920 m x 90,-- DM/m	= 262.800,-- DM
Beleuchtung für Wohnwege	840 m x 70,-- DM/m	= 58.800,-- DM
Beleuchtung für Geh- u. Radw.	580 m x 50,-- DM/m	= 29.000,-- DM
Grundstücksflächen	190.370 m ² x 2,-- DM/m ²	= 380.740,-- DM
Öffentliche Grünflächen	31.880 m ² x 50,-- DM/m ²	= 1.594.000,-- DM
		7.549.340,-- DM
Planungs- u. Nebenkosten	10 %	= 754.934,-- DM
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand		8.304.274,-- DM

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand beträgt ca. 43,62 DM/m² Nettobau-
land.

Die Aufbringung des Erschließungsaufwandes ist über einen Erschließungsver-
trag zu regeln.

14. Satzung und Verfahrensvermerke

14.1 Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 9 W 28 (Wohnbaufläche Biestow)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 W 28 für das Gebiet Wohnbaufläche Biestow (Bereich "südliche Grenze Kleingartengebiet - südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes"), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

14.2 Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 216 f/16/91 der Bürgerschaft vom 10.04.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck der amtlichen Bekanntmachung in den Norddeutschen Neueste Nachrichten am 19.04.1991 erfolgt.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.07.1992 durchgeführt worden.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 03.02.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az: bestätigt.

Rostock, den
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, den
(Oberbürgermeister)

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rostock, den
(Oberbürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 09.03.1993 bis zum 23.04.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.02.1993 im Stadtanzeiger (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

7. Der katastermäßige Bestand am Januar 1994 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 3.840 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 18.03.1994

.....
(KV-Amt)

8. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.02.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.02.1994 von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 09.02.1994 gebilligt.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 27.04.1994 Az: II 660b-512.113 - 01.31.00 (09.W.28) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, den

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 09.W.28

Wohnbaufläche „Biestow“/1. Änderung

BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
vom 01.07.1998



ausgefertigt am 01.09.1998


.....
Oberbürgermeister

Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.W.28 Wohnbaufläche „Biestow“

1. Anlaß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.W.28 Wohnbaufläche „Biestow“

Der Bebauungsplan Nr. 9.W.28 Wohnbaufläche „Biestow“ ist am 24.03.1995 mit der Bekanntmachung im Städtischen Anzeiger in Kraft getreten. In der Planzeichnung der Satzung des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ nach § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt. Eine Festsetzung der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist weder in der Planzeichnung noch in den textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Satzung enthalten. Diese sind lediglich in der Begründung im Abschnitt „Öffentliche Freiflächen“ unter Punkt 7.1 „Kinderspielplätze“ genannt.

Es ist davon auszugehen, daß die Festsetzung „Parkanlage“ die Nutzung als Spielplatz nicht mit einschließt, da es für diese Nutzung eine spezielle Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 (1) 15 BauGB gibt. Aufgrund einer Erforderlichkeit von Spielplätzen in einem Wohngebiet dieser Typik ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplätze“ im Bebauungsplan Wohnbaufläche „Biestow“. Da diese mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes in öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden sollen, bleibt die Nutzungsart „Grünfläche“ grundsätzlich bestehen und ändert sich lediglich die Zweckbestimmung von „Parkanlage“ in „Spielplatz“.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im ordentlichen und nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Bürgerschaft hat dazu in ihrer Sitzung am 28.01.1998 die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.W.28 Wohnbaufläche „Biestow“ und der Begründung dazu gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Auslegung wurde vom 23.02.1998 bis zum 28.03.1998 durchgeführt und von der Änderung betroffene Träger öffentlicher Belange parallel dazu beteiligt.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient nicht automatisch einer Legalisierung der vorhandenen Spielplätze, sondern soll Bau- und Planungsrecht für 2 Spielplätze auf öffentlichen Grünflächen im Wohngebiet „Biestow“ schaffen.

Das Vorhandensein von 2 Spielplätzen und damit die Rechtmäßigkeit der Errichtung dieser Anlagen ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes und somit für die Abwägung nicht von Bedeutung.

2. Erforderlichkeit der Spielplätze

Das Wohngebiet „Biestow“ wird bei vollständiger Fertigstellung ca. 800 Wohnungen, überwiegend in Reihenhäusern, beinhalten. Damit werden etwa 2000 Menschen in diesem Baugebiet ihr neues Zuhause finden - nicht wenige werden Familien mit Kindern und Jugendlichen sein.

Die Errichtung von öffentlichen Spielplätzen innerhalb von Wohngebieten gehört zu den Aufgaben der im Rahmen sozialer Betreuung im weiteren Sinn nach § 2 Abs. 2 KV M-V von der Stadt innerhalb des eigenen Wirkungskreises zu schaffenden Einrichtungen. (Fickert/Fieseler, BauNVO, § 3 Rn. 25)

Ein Kinderspielplatz ist eine für eine altersgemäße Entwicklung eines Kindes wünschenswerte, wenn nicht gar erforderliche Einrichtung, um einem Kind einen von Beeinträchtigungen der Umwelt weitgehend ungestörten Aufenthalt im Freien zu ermöglichen und ihm u.a. Gelegenheit zu geben, sein Sozialverhalten im Spielen mit anderen Kindern zu trainieren. Seinem jeweiligen Alter entsprechend ist ein Kind sowohl bei seinem Aufenthalt auf dem Spielplatz als auch auf dem Hin- und Rückweg auf eine Beaufsichtigung angewiesen. Um diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, gehören Spielplätze in die unmittelbare Nähe einer Wohnbebauung (BVerwG. Ur. v. 12.12.1991). Das gilt jedenfalls für Kinder bis zu 14 Jahren und Spielplätze mit herkömmlicher Ausstattung.

Spielplätze für Kleinkinder im Alter von 3 - 6 Jahren sind auf den Wohnbauflächen mit direktem Bezug zur Wohnbebauung anzulegen. Als Richtwert für die Größe der Spielflächen wird 0,5 m²/EW angenommen. Die Mindestgröße dieser Anlagen soll jeweils 25,0 m² betragen.

Maßgeblich für die Anlage von Spielplätzen, die nach § 8 Abs. 3 und 4 Landesbauordnung (LBau-O) auf dem Baugrundstück oder als Gemeinschaftsanlage in unmittelbarer Nähe des Grundstückes bereitzustellen sind, und deren Bemessung ist die Satzung der Hansestadt Rostock, Beschluß-Nr. 681/44/93 vom 03.02.1993. Über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder gilt § 2 (2):

„Die Größe der nutzbaren Spielfläche muß mindestens 25 m² (Nettospielfläche) betragen.

Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².“

Für Kinder und Jugendliche bis zu einem Alter von 12 Jahren sollen, wie bereits dargelegt, aufgrund einer teilweise noch erforderlichen Beaufsichtigung und von Sicherheitsfragen beim Spielen selbst und auf dem Weg von und zum Spielplatz ebenfalls Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung errichtet werden. Kinder und Jugendliche über 12 Jahre bedürfen nicht mehr der wohnnahen Betreuung. Hier genügt es, in zumutbarer Entfernung entsprechende altersgerechte Spielanlagen anzubieten. Im System der öffentlichen Grünflächen in der Südstadt/Biestow gibt es hierzu entsprechende Angebote. Diese befinden sich in einer Entfernung von maximal 1000 m:

- Spielanlagen im Kringelgrabenpark
- Sportanlagen Damerower Weg

Damit ist die Nutzung der 2 Spielplätze im Bebauungsplangebiet für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre geplant und wird entsprechend in den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung nach § 9 (1) 15 BauGB geregelt:

- zulässig sind Spielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre

3. Standortwahl der Spielplätze

Die Einordnung der Spielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre kann nur auf öffentlichen Grünflächen erfolgen. Durch das Bebauungsplangebiet zieht sich ein System öffentlicher Grünflächen, das eine Vernetzung der einzelnen Teilbereiche des Wohngebietes untereinander und dieser Bereiche mit umgebenden Nutzungen, insbesondere im Süden (freie Landschaft) und im Norden (Kleingartenanlage) ermöglichen soll. Die Spielplätze sollen in dieses System der Kommunikation und sozialer Kontakte integriert werden. Aufgrund einer Mindestgröße der Spielplätze kommen lediglich wenige Grünflächen dafür in Betracht:

- zwei rechteckige Grünflächen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze
- zwei rechteckige Grünflächen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze (am Sildemower Weg)
- die große „zentrale“ Grünfläche mit Wasserfläche an der Planstraße A
- die Grünfläche in südwestlicher Verlängerung der „großen Grünfläche“ nördlich des Sildemower Weges

Aufgrund der Nord-Süd-Teilung des Wohngebietes durch die Planstraße A soll je ein Spielplatz nördlich und südlich dieser Planstraße angeordnet werden. Damit erfolgt eine Zuordnung zu den Wohnquartieren im Umfeld und die Vermeidung von häufigen Querungen der Planstraße A als mögliche Unfallquelle.

Außerdem ist mit der Standortfestlegung beabsichtigt, annähernd gleiche Entfernungen innerhalb des Wohngebietes „Biestow“ für alle Nutzer der Spielplätze anzubieten.

Aus vorgenannten Gründen ergibt sich die Anordnung eines Spielplatzes am Nordrand und eines Spielplatzes am Südrand des Wohngebietes „Biestow“. Die Wahl der jeweils östlichen Grünfläche an den beiden Rändern entspricht dem Prinzip der bestmöglichen Erreichbarkeit aus dem Gebiet durch eine relative Mittellage in Ost-West-Ausdehnung des Gebietes und die direkte Verknüpfung beider Spielplätze über einen Nord-Süd-Grünverbund, das kleine Wohngebietszentrum und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ tangierend.

Der nördliche Standort liegt damit in der Übergangszone zur Kleingartenanlage „Frischer Wind“ und dient der sozialen Vernetzung vor dem Hintergrund der geplanten „Öffnung“ der Gartenanlage für die Öffentlichkeit mit Möglichkeiten der Querung und Verbindung verschiedener Baugebiete. Der südliche Standort ist ein Element des Übergangs der Grünverbindungen aus dem Baugebiet in die freie Landschaft.

4. Konfliktpotential

Aufgrund der Nachbarschaft der geplanten Spielplätze zu Wohnnutzungen kommt dem Lärmschutz im Rahmen der Abwägung besondere Bedeutung zu. Kinderspielplätze, die nach ihrer Ausstattung für Kinder bis zu 14 Jahren eingerichtet sind, sind sozialadäquate Einrichtungen innerhalb einer Wohnbebauung. Die mit ihrer Nutzung einhergehenden Lärmbelastigungen sind als Bestandteil des Wohnens zumutbar (Fickert/Fieseler, BauNVO, § 3 Rn. 25.41). Geräusche als Ausdruck von Spieltrieb und Freude sind Lärmstörungen, die wie Geräuschbelastigungen durch den Kfz.-Verkehr und Rasenmäher unvermeidbar sind. Sie sind Auswirkungen des familiengebundenen Wohnens (Fickert/Fieseler, BauNVO, § 3 Rn. 25.4).

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes für die Errichtung von Spielplätzen vorgesehenen zwei Standorte stellen sich in Beziehung zu ihrem baulichen Umfeld mit Wohnnutzung wie folgt dar:

Die nördliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ hat eine Fläche von ca. 1450 m², der südliche ca. 1350 m². Aufgrund der Größe des Wohngebietes, der Verträglichkeit im unmittelbaren Umfeld und der altersbedingten Ausbildung sind Spielplätze in einer Größe von maximal 250 m² angemessen. Diese nehmen damit nur ca. 18 % der Gesamtgrundstücksfläche ein und geben ausreichend Möglichkeiten der Randbepflanzung zu den angrenzenden Privatgrundstücken zur Gewährleistung eines wirksamen Sichtschutzes. Der Abstand der Spielplätze zu den Grundstücksgrenzen beträgt damit ca. 8 m, zu den Baugrenzen ca. 20 m für den nördlichen und ca. 10 bzw. 20 m für den südlichen Spielplatz.

Der Spielplatz am Sildemower Weg liegt zwischen Einfamilienhausgrundstück und am Übergang zur freien Landschaft. Die im Vergleich zum nördlichen Spielplatz vorhandene relative „städtebauliche Weite“ macht die Einordnung des Spielplatzes in diese städtebauliche Situation unkompliziert. Durch die Anwohner als unmittelbar Betroffene wurden auch keine Bedenken gegen den Spielplatz geäußert.

Die Untersuchungen des Amtes für Umweltschutz zum Lärm, der von Spielplätzen an den geplanten Standorten im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung ausgehen kann, hat gezeigt, daß nur bestimmte Arten von Spielplätzen bei diesen Abständen, insbesondere am Nordrand unzumutbare Lärmquellen darstellen, die über das von den Anwohnern hinnehmbare Maß hinausgehen. Der Forderung nach Ausschluß bestimmter Spielplätze wird somit gefolgt und in Verbindung mit der Altersbeschränkung ergänzend festgesetzt:

- zulässig sind nur Gerätespielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre

Mit dieser Festsetzung werden Abenteuer-, Bolz- und Ballspielplätze ausgeschlossen und Einschränkungen vor allem im Hinblick auf

- Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastigungen
- Vermeidung zweckentfremdeter Nutzung des Spielplatzes getroffen.

Damit wird den wichtigsten Bedenken im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gefolgt und von den Festsetzungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht.



Übersichtsplan M 1: 15.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 Wohnbaufläche Biestow

Bereich: "Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes"

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 08.09.2010

ausgefertigt am 22.9.10



Oberbürgermeister

R. Müller

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2	Angaben zum Bestand	9
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.2.2	Nutzung und Bebauung	9
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	10
3	PLANUNGSINHALTE	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Verkehrerschließung	11
3.4	Technische Infrastruktur	11
3.5	Grünordnung	11
3.6	Immissionsschutz	11
3.7	Örtliche Bauvorschriften	11
3.8	Darstellung der Änderungen	12
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	12
6	FLÄCHENBILANZ	12
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	13
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	13

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Hansestadt Rostock führt für den Bebauungsplan Nr. 09.W.28 Wohnbaufläche Biestow eine 2. Änderung durch.

- Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, in seinem zentralen Geltungsbereich die Bedingungen für die Versorgung des Gebiets, insbesondere mit Waren des täglichen Bedarfes, zu verbessern. Ergänzend dazu sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der in geringem Maße von den Festsetzungen des Ursprungsplans abweichenden Verkehrsflächen angepasst werden.
- Aufgrund offensichtlich nicht zweckmäßiger Festsetzungen hat sich im zentralen Bereich bislang keine vollständige Umsetzung der Ursprungsplanung eingestellt. In der Folge droht durch erschlossene aber teilweise brachliegende Flächen ein städtebaulicher Missstand zu entstehen, dem mit der vorliegenden 2. Änderung entgegen gewirkt werden soll.
- Für die Versorgung des Planungsgebietes wurden in seinem Zentrum Kerngebietsflächen (MK) mit einer BGF von ca. 1.500 m² festgesetzt. Hier sollten an einem zentralen Platz Möglichkeiten für die Einrichtung eines SB-Marktes, Läden des täglichen Bedarfes, einer Gaststätte (Imbiss, Eisdiele, Cafe), Arztpraxen und Büroräumen geschaffen werden (s. Kap. 10, Textliche Festsetzungen § 1 des Ursprungsplans). Neben einem Lebensmitteldiscounter und einigen ergänzenden Wohnungen im Obergeschoss haben sich bislang keine weiteren Nutzungen eingestellt. Die Verkaufsflächengröße des Lebensmitteldiscounters erlaubt auch keine zeit- und sortimentsgerechte Nutzung und effektive Betreuung der Versorgungseinrichtung. Daher soll durch eine Ausdehnung des Baufeldes bei gleichzeitigem Verzicht auf weitere kleinteilige Bebauung eine Erweiterung des Discounters ermöglicht werden, die einen dauerhaften Bestand und Weiterbetrieb sichert. Dies wird mit der Sicherung ausreichender Stellplätze für den Lebensmittelmarkt verbunden.
- Im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen sind sinnvolle aber leicht abweichende Lösungen gefunden worden, die durch geringfügige Änderungen am Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden sollen.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans zielt auf einen Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Aspekte bei Sicherung der gebotenen Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklung. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet.
- Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans wie
 - Bereitstellung von baureifen Wohnbauflächen um das Zurückbleiben hinter dem Versorgungsstandard der alten Bundesländer zu überwinden,
 - Sicherung einer optimalen Lösung hinsichtlich der Quantität und der zukünftigen Wohnqualität unter Berücksichtigung aller Planungsparameter,
 - Schaffung eines Wohngebiets mit gemischten Bebauungs- und Gebäudeformen (Einzel-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser) sowie öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau -bei teilweise verdichteter Bauweise soll eine hohe städtebauliche und hochbauliche Qualität angestrebt werden-,

- Verwirklichung des städtebaulichen Leitbildes eines stark durchgrüneten Wohnquartiers, in dem Grünflächen von hohem Nutzwert und hoher ökologischer Bedeutung über ein "grünes Netz" auch unter Einbindung eines offenen Oberflächenentwässerungssystems miteinander verbunden sind und
- Sicherung eines "verkehrsberuhigten" Erschließungssystems

werden mit den Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung weiter aufrechterhalten und als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert.

Bezogen auf diese Grundzüge werden lediglich korrigierende Festsetzungen getroffen, um die abschließende Umsetzung der Planung zu erleichtern, sie zu aktualisieren und eine größere Bedarfs- und Realitätsnähe zu erreichen.

Von einer ursprünglich beabsichtigten Umwidmung der Flächen für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung -Kindertagesstätte- im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans wurde abgesehen, da durch das Amt für Jugend und Soziales weiterhin ein Bedarf für eine solche Einrichtung im Bebauungsplangebiet gesehen wird, der sich durch entsprechende Nachfragen auch bestätigt.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 befindet sich in südlicher Randlage der Hansestadt Rostock, ca. 3,3 Kilometer südwestlich des Stadtzentrums, im Stadtteilraum Mitte, Stadtteil 9 Südstadt, Ortsteil Südstadt, westlich der Nobelstraße (Autobahnzubringer, L 132) und schließt an die vorhandene Bebauung auf der östlichen Seite des Dorfes Biestow an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Kleingartengebiet und den Sammelgaragenkomplex
- Osten: durch die Nobelstraße (Autobahnzubringer, L 132)
- im Süden: durch die Stadtgrenze und parallel zum Sildemower Weg und
- im Westen: durch den Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebiets.

Die Fläche des B-Plangebietes beträgt ca. 26,06 ha und liegt in der Flur 1, Gemarkung Biestow.

Von der vorliegenden Änderung werden Flächen im Umfang von etwa 1.755 m² erfasst so dass die Kerngebietsfläche nach der Änderung einen Umfang von etwa 5.370 m² umfassen wird.

1.3 Verfahrensablauf

Für den am 09.02.1994 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossenen Ursprungsbebauungsplan wurde mit Bescheid vom 27.04.1994, Az.: II 660b-512.113 - 01.31.00 (09.WA.28), die Genehmigung durch das Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern mit Nebenbestimmungen erteilt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beitrittsbeschluss der Bürgerschaft vom 08.12.1994 erfüllt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 07.02.2001 ist die Satzung am 25.03.1995 rückwirkend in Kraft getreten.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 01.07.1998 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 04.12.1998, Az.: VIII 230e - 512.113-03 (09.W.28) durch das Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung trat die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 10.03.1999 in Kraft.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans war die Änderung der Zweckbestimmung zweier öffentlicher Grünflächen von -Parkanlage- in -Spielplatz- für Gerätespielplätze für Kinder und Jugendliche bis 12 Jahre.

Mit dem vorliegenden Entwurf soll das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans 09.W.28 gemäß § 13a Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet werden.

Mit dem § 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) steht der Hansestadt Rostock für die 2. Änderung des Bebauungsplans ein neues Instrument der städtebaulichen Planung, das "beschleunigte Verfahren", zur Verfügung.

Das rechtspolitische Ziel ist die Begünstigung einer Entwicklung des Stadtgebiets "nach innen", d.h. von Bebauungsplänen zugunsten der Innenentwicklung.

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Damit soll es den Kommunen auch erleichtert werden, eine Verminderung des Flächenverbrauchs zu sichern.

Insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch § 13a BauGB eine Begünstigung der Innenentwicklung bewirkt. Die vorliegende Planung entspricht eindeutig der Innenentwicklung. Das "beschleunigte Verfahren" ist nach § 13a Abs. 4 BauGB ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anzuwenden.

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

- Mit der vorliegenden Änderung wird der Umfang an Kerngebieten um ca. 1.722 m² ausgedehnt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Ausdehnung zulasten bisheriger Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger/Radfahrer-, also weitgehend befestigter und versiegelter Flächen erfolgt.

Unter Berücksichtigung der reduzierten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) um insgesamt 285 m² wird insgesamt eine geringere hochbauliche Nutzung erreicht.

Daneben werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Quadratmeterbereich anstelle bisheriger anderer Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

- Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben neu begründet.

Erkennbar wird durch die Art der baulichen Nutzung (MK) im vorliegenden Fall nicht die Zulässigkeit von Vorhaben neu begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) vom 09. August 2002 unterliegen können.

Die bestehenden Zulässigkeiten werden lediglich räumlich neu geordnet.

- Der Hansestadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

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

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

- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Allerdings erhielt die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Nach Billigung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 durch die Bürgerschaft am 17.03.2010 wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit 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 15.04.2010 bis zum 17.05.2010 nach entsprechender ortsüblicher Bekanntmachung am 08.04.2010 durchgeführt
- 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 sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 15.04.2010 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).
- Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt ist, besteht keine Veranlassung, die Möglichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplans in Erwägung zu ziehen.
- Eingriffe, die aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
D.h., die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur vorliegenden 2. Änderung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 geändert werden soll.

Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben ist in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

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

Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt.

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

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.WA.28 Wohnbaufläche Biestow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft erlassen.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 2. 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.9.11- ist eine Genehmigung bzw. Anzeige nicht erforderlich.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.W.28 erlangt die Satzung Rechtskraft.

In der Folge ist beabsichtigt, eine interne Arbeitsfassung aufgrund der 1. und 2. Änderung anzufertigen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- 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)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP 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 2. 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 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Wohnbauflächen (W.9.11) 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 sind die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans als Siedlungsflächen dargestellt, die von geplanten Grünverbindungen/Grünzügen durchquert werden und in denen der Groß- und Straßenbaumbestand zu ergänzen bzw. neu zu schaffen ist.

Der Ursprungsbebauungsplan auch in der Fassung der 1. Änderung stimmt mit diesen Darstellungen des Landschaftsplans überein.

Die vorliegende 2. Änderung entwickelt keine gegenteiligen Planungsabsichten.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans hat sich über fast alle Teile des Geltungsbereichs ein attraktives Wohngebiet in besonders günstiger stadtnaher Lage entwickelt.

Lediglich im eingangs erläuterten zentralen Bereich erfolgte nur eine teilweise Umsetzung der Planung hinsichtlich der Kerngebiete und bislang keinerlei Umsetzung hinsichtlich der Gemeinbedarfsfläche (KITA).

Das im Kerngebiet bestehende Festsetzungsgefüge zielte auf die Errichtung kleinteiliger, gegliederter und einen zentralen Platz umschließende zentrumsbildende Baustrukturen.

Für die Versorgung des Bebauungsplangebiets und die Entwicklung eines zentralen Bereichs wurden in seinem Zentrum drei Kerngebietsflächen festgesetzt, die einen zentralen Stadtteilplatz umgeben.

Eine der drei Kerngebietsflächen wurde für die Einrichtung eines Lebensmitteldiscounters mit ergänzender Wohnnutzung im Obergeschoss in Anspruch genommen. Der Baukörper ist teilweise zweigeschossig ausgeführt.

Davor wurde der Stadtteilplatz mit den entsprechenden Befestigungen und Baumpflanzungen hergerichtet.

Für den Lebensmitteldiscounter ist festzustellen, dass die Verkaufsflächengröße weder in der Lage ist, den Bedarf zu decken noch einen sortimentsgerechten und wirtschaftlichen Betrieb aufrechtzuerhalten.

Ohne eine entsprechende Erweiterung der Verkaufsflächen erscheint aus betriebswirtschaftlicher Sicht ein dauerhafter Weiterbetrieb in Frage gestellt.

Der Stadtteilplatz wird neben der Vorflächennutzung für den Lebensmitteldiscounter nicht in seiner ursprünglich vorgesehenen Nutzung angenommen.

Die aufwendig hergestellten Befestigungen, Bepflanzungen und die Möblierung werden kaum genutzt und drohen weiter zu verwahrlosen.

Auf der westlich angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf war die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen und in diesem Sinne auch festgesetzt.

Bislang hat sich keine Umsetzung der bisherigen Planungsziele eingestellt.

Diese Fläche im zentralen Bereich liegt brach und findet derzeit keine Nutzung im angestrebten Sinne und bedarf daher einer ständigen Unterhaltung, um nicht vollständig zu veröden. Da der Bedarf für die Kindertagesstätte weiter besteht, wird davon ausgegangen, dass mit einem entsprechenden Träger die Festsetzung in der Zukunft auch eine Umsetzung erfährt.

Ganz offensichtlich reichen die entsprechenden Einrichtungen im weiteren Bereich der Südstadt nicht aus, um den entsprechenden Bedarf zu decken.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Neben den o.g. Nutzungen und dem Baumbestand sind derzeit keinerlei Bindungen aus einer sonstigen Bebauung oder Nutzung für den Änderungsbereich bekannt.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

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

Die festgesetzten Verkehrsanlagen und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sind hergestellt und sichern die verkehrliche Erschließung.

Die Buslinie 26 der RSAG bindet den Wohnpark Biestow an das städtische Nahverkehrsnetz an.

Die technische Erschließung ist im gesamten Bebauungsplangebiet hergestellt und sichert für alle notwendigen Medien eine ausreichende Versorgung.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen, in deren Grundnutzung mit der 2. Änderung eingegriffen wird, befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger/Radfahrer- und Kerngebiete).

Da die 2. Änderung in Übereinstimmung mit dem Eigentümer der bisher durch den Lebensmitteldiscounter genutzten Flächen stattfindet, ergeben sich aus den Eigentumsverhältnissen keine Probleme, die es mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung zu lösen gilt.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

- Die bisherigen Kerngebietsflächen werden bis auf die verbleibende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger/Radfahrer-, die für den Stadtteilplatz vorgesehen ist, auf das ganze zentrale Gebiet ausgedehnt. Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen, die bisher auf drei Standorte verteilt waren, zusammengefasst, um dem ansässigen Lebensmitteldiscounter in der Erdgeschossenebene eine entsprechende Erweiterungsmöglichkeit zu geben. Insgesamt werden die überbaubaren Grundstücksflächen dabei nicht ausgedehnt. Die Baugebietsflächenkonzentration erfolgt vielmehr zur Sicherung der notwendigen Stellplätze bei der erweiterten Verkaufsfläche und der zeitgemäßen Nutzung des Lebensmitteldiscounters.

Der Stadtteilplatz wird grundsätzlich beibehalten und auf den Vorplatz des Eingangsbereichs des Discounters beschränkt. Er kann den Charakter eines Marktplatzes einnehmen und auch für die Durchführung von Veranstaltungen genutzt werden.

Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeit- und sortimentsgerechte Nutzung und effektive Betreuung der Versorgungseinrichtung geschaffen und der zentrale Charakter dieses Bereichs erhalten.

Aufgrund der Beibehaltung des sonstigen Zulässigkeitsrahmens werden die Möglichkeiten weiterer Versorgungseinrichtungen offen gehalten.

Für den flächigen Grünbestand im südwestlichen Bereich wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die vorhandenen Einzelbäume sind an ihren Standorten nicht sinnvoll zu erhalten. Sie sind zur Umsetzung vorgesehen.

Die Umpflanzung der Baumreihe auf dem derzeitigen Marktplatz ist allerdings nur Erfolg versprechend, wenn sie zeitnah durchgeführt wird. Die Bäume sind gegebenenfalls im Verhältnis 1: 1 zu ersetzen, wenn sie nach der Umpflanzung nicht anwachsen sollten. Der Stammumfang der neuen Bäume hat mindestens 18-20 cm zu betragen. Die Entwicklungspflege gemäß Kostenerstattungssatzung sollte eine Dauer von 10 Jahren umfassen.

- Im Zuge der vorliegenden 2. Änderung werden geringfügig von den Festsetzungen des Ursprungsplans abweichend hergestellte Verkehrsflächen korrigierend neu festgesetzt, um eine Übereinstimmung zwischen Planung und baulicher Realität herzustellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Kerngebiet wird die GRZ (Grundflächenzahl) zur Sicherung der notwendigen Stellplätze konsequent auf 0,8 angehoben. Für die GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 besteht kein Änderungsbedarf.

Im Zuge der angestrebten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird das Maß für den Einzelhandel auf maximal 1.250 m² Brutto-Geschossfläche angehoben. Das entspricht etwa auch den baulichen Vorstellungen des Investors.

Da der eingeschossige Erweiterungsbau nur dem Lebensmitteldiscounter vorbehalten ist, wird ein Vollgeschoss als ausreichend angesehen.

3.3 Verkehrserschließung

Mit der vorliegenden 2. Änderung wird das bestehende Erschließungssystem nicht berührt. Es erfolgt lediglich eine Anpassung der Planung an die bereits leicht abweichend vom Ursprungsplan hergestellten Verkehrsflächen.

Die Zufahrt zu den neu ermöglichten Stellplätzen im Rahmen des Kerngebiets kann sowohl von Westen aus oder auch von Süden aus erfolgen. Ausgenommen von der Zufahrtsmöglichkeit ist der Bereich mit einem Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen.

Die genaue Lage der neuen Zufahrt ist zwingend mit dem Tief- und Hafengebäudeamt, Abt. Verkehrsplanung und -förderung der Hansestadt Rostock abzustimmen.

3.4 Technische Infrastruktur

Für die Belange der technischen Infrastruktur ist hinsichtlich aller Medien und auch der Sicherstellung der Abfallentsorgung davon auszugehen, dass mit der bereits vorgenommenen Erschließung des Gebiets alle Fragen gelöst sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit Veränderungen an den bestehenden Systemen verbunden. Es ist davon auszugehen, dass ausreichende Reserven aller Medien zur Verfügung stehen.

Die durchführungsrelevanten Hinweise sind zu beachten.

3.5 Grünordnung

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine Änderungen am allgemeinen grünordnerischen Gestaltungskonzept beabsichtigt oder verbunden.

Grünflächen sind von der 2. Änderung nicht betroffen.

Mit der Beibehaltung der textlichen Festsetzung unter § 2 der Gestalterischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass der zentrale Bereich auch zukünftig über eine ausgewogene Freiflächenausstattung verfügen wird. Der vorhandene flächige Grünbestand wird durch ein entsprechendes Erhaltungsgebot gesichert. Die vorhandenen Einzelbäume können durch eine Erhaltung oder Umsetzung an die neu festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen, die einer lockeren Abgrenzung des Stadtteilplatzes von den vorgesehenen Stellplätzen dienen, oder auch auf die im Norden liegenden grün geprägten Teile des Kerngebiets weitergenutzt werden.

3.6 Immissionsschutz

Da die Stellplätze des Lebensmitteldiscounters innerhalb des Kerngebiets liegen und sich die Wohnungen oberhalb des Marktes im Obergeschoss ebenfalls im Kerngebiet befinden, ändert sich nichts an deren Schutzbedürftigkeit. Durch die Beibehaltung der Festsetzung § 1 des Teils B Text des Ursprungsplans sind Wohnungen weiterhin nur im Obergeschoss, das nicht durch die Änderung ausgedehnt wird, zulässig. Im Kerngebiet sind ohnehin bereits besonders schutzwürdige Nutzungen unzulässig.

Die Anforderungen an den Immissionsschutz können und müssen im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden (Stellflächen, technische Anlagen, Anlieferung).

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird hinsichtlich der Werbeanlagen auf die Erweiterungsmöglichkeiten des Lebensmitteldiscounters reagiert, in dem die Höhenbegrenzung für Werbeanlagen konkretisiert wird und störende Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen in diesem überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet erscheint diese Festsetzung angemessen.

3.8 Darstellung der Änderungen

Die Festsetzungen der 2. 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 10.03.1999 (Ursprungsplan) und am 07.02.2001 (1. Änderung) bekannt gemachten (schwarz-weißen) Planfassung 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 gleich bleibender 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 2. Änderung durch entsprechende Änderungsbefehle vorgenommen. Gleiches gilt für die Nutzungsschablonen.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der vorliegenden 2. Änderung ist beabsichtigt, weitgehend ungenutzte Flächen, für die bislang keine Umsetzung im Sinne des Ursprungsplans erfolgte, einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen. Die Entwicklung des vorhandenen Wohngebiets soll im vorliegenden Bereich abgeschlossen und hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes sollen brachgefallene Flächen einer ausgewogenen Nutzung zugeführt werden.

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.W.28 verfolgten Erleichterungen bei der Versorgung und der Nutzung zu Wohnzwecken konnte die Hansestadt Rostock feststellen, dass die Planung breite Zustimmung bei der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fand und keine schwerwiegenden Belange im Rahmen der Abwägung zu prüfen waren. Die Hinweise der Raumordnungsbehörde zum Erreichen des regelmäßig großflächigen Charakters der Flächen für den Einzelhandel werden aufgrund der weiteren Nebennutzungen in der Geschossfläche und der Gliederung und Größe der Hansestadt Rostock als unzutreffend beurteilt. Auswirkungen auf die Versorgungssituation oder eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt werden nicht gesehen.

6 FLÄCHENBILANZ

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

Gebiet vor der Änderung	Gebiet nach der Änderung	Flächengröße in m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger/Radfahrer-	Straßenverkehrsfläche	12 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger/Radfahrer-	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich-	21 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgänger/Radfahrer-	Kerngebiet	1.722 m ²
		1.755 m ²

An Kerngebietsfläche stehen dann etwa 5.370 m² zur Verfügung.

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

Aufgrund der weit fortgeschrittenen Umsetzung der Ursprungsplanung besonders hinsichtlich der Erschließungsanlagen ist es aus derzeitiger Sicht nicht notwendig oder aufgrund der 2. Änderung geboten, Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 ff BauGB vorzunehmen.

Es ist derzeit nicht erkennbar, dass der Hansestadt Rostock durch die mit der 2. 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 sowie Einnahmen durch die Veräußerung bislang städtischer Flächen.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

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

Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. das Ordnungsamt der Hansestadt Rostock hinzuzuziehen.

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans kann bei Bauarbeiten mit dem Auffinden von **Bodendenkmalen** gerechnet werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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.

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** nicht bekannt. 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 § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

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 Staatlichen Amt für Umwelt und Natur 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 Sorgfaltspflicht 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).

Weiter ist aus brandschutztechnischer Sicht eine ausreichende **Löschwasserversorgung** zwingend erforderlich.

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Unterflurhydranten Fb HY09399 und Fb HY09400 ist über ein Fachunternehmen (Eurawasser Nord GmbH) bestimmen zu lassen.

Hierzu sind die Hydranten bei gleichzeitiger Entnahme einzumessen. Die Protokolle zur Leistungsmessung sind dem Brandschutz- und Rettungsamt Rostock zur weiteren Wertung zu überstellen (siehe §§ 14 und 51 Pkt. 6 und 7 LBauO M-V).

Es wird davon ausgegangen, dass sich beide Hydranten auf derselben löschwasserführenden Trinkwasserleitung befinden. Weiterführende brandschutztechnische Maßnahmen, die sich in Auswertung der Messergebnisse ergeben, bleiben unberührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch im Randbereich der 2. Änderung, befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Deutschen Telekom AG**. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz sind jederzeit zu ermöglichen. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Anlagen können erst Angaben gemacht werden, wenn der Deutschen Telekom AG die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten zu erstatten. Geländeänderungen im Bereich der Telekommunikationsanlagen müssen in jedem Falle mit der Deutschen Telekom AG abgestimmt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, TI NL NO PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Deshalb ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher über das Internet (Trassenauskunft-Kabel) oder vom PTI über die genaue Lage dieser Anlagen informieren.

Die im Änderungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend vorhandenen Telekommunikationsanlagen der **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG** sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Auftrag benötigt, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG bei Arbeiten Dritter" (Kabelschutzanweisung) ist zu beachten.

Hinsichtlich der Anlagen zur **Straßenbeleuchtung** ist darauf hinzuweisen, dass Planungen und Projektierungen nach der Projektierungsvorschrift des Tief- und Hafenbauamtes Rostock für Beleuchtungsanlagen zu erarbeiten und zur Prüfung vorzulegen sind. In jedem Fall sind für die Planung Abstimmungen mit den Stadtwerken Rostock AG/Hauptabteilung Licht als zuständige Wartungsfirma durchzuführen. Über die Abstimmung ist ein Protokoll anzufertigen. Das Abstimmungsprotokoll wird als Bestandteil der zur Prüfung an das Tief- und Hafenbauamt Rostock einzureichenden Unterlagen (im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsplanung) gefordert. Bei Nichterfüllung der genannten Punkte werden diese Anlagenbestandteile vom Tief- und Hafenbauamt Rostock nicht übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch der 2. Änderung, liegen Anlagen (0,4- und 20-kV-Kabel, Trafostation, Kabelverteiler) der Netzgesellschaft der Stadtwerke Rostock AG zur **Elektroenergieversorgung**, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Die Anlagen der Netzgesellschaft dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers umzuverlegen. Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß der DIN VDE 0105, 0298 und der DIN 1998 einzuhalten. Die Standorte geplanter Bäume und Büsche sind mit der Netzgesellschaft unter Beachtung der Baumschutzordnung nachweislich abzustimmen. Die Stromerschließung des Wohngebietes Biestow erfolgte auf der Grundlage der Vereinbarung vom 20. März 1995 mit der RGS im Zeitraum 1996-1998 in Bauabschnitten und abgestimmten Trassen. Durch eine zugelassene Elektroinstallationsfirma ist für die Erschließung der Flächen ein Antrag zum Anschluss einzureichen. Mit Antragstellung ist der Leistungsbedarf zu benennen, ein Lageplan M 1:500 einzureichen und ein Ablaufplan zu übergeben. Nach Bestätigung des Angebotes/Vereinbarung zur Erschließung erfolgt die Realisierung der notwendigen Leistungen. Eventuell notwendige Umverlegungsmaßnahmen für das Kerngebiet MK sind rechtzeitig (3 Monate vor der Realisierung) anzuzeigen. Nach Abschluss einer Vereinbarung erfolgt die Realisierung.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich **Fernwärmeversorgungsanlagen** (Kunststoffmantelrohrleitungen) der Stadtwerke Rostock AG. Zu beachten ist die "Richtlinie der Stadtwerke Rostock AG zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen" sowie 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". Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine schriftliche Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der SWR AG - Hauptabteilung Fernwärme zu beantragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich **Informationskabel** mit und ohne Schutzrohr. Bei Bauarbeiten ist rechtzeitig ein Schachtschein zu beantragen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans kann bei Bauarbeiten mit dem Auffinden von **Bodendenkmalen** gerechnet werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.