



© Hansestadt Rostock (CC BY 3.0)

Übersichtsplan

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123

für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“,

zwischen der Unterwarnow, der Straße Langenort und der Fedor-Schuchardt-Straße sowie der Fernwärmeleitung einschließlich deren gedachter Verlängerung parallel zur Friedrich-Fischer-Straße, betreffend einen Teilbereich nördlich der Steuerbordstraße, südlich der Backbordstraße, östlich des Kadettweges und des Jollenweges sowie beidseitig des Kutterweges und des Zeesenweges

Begründung

- SATZUNG -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom **27.02.2010**

ausgefertigt am **04.03.2010**

Arbeitsstand: 26.10.09



P. Müller
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	7
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	7
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	7
3	PLANUNGSINHALTE	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	8
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4	Verkehrerschließung	9
3.5	Flächen für Versorgungsanlagen	10
3.6	Technische Infrastruktur	10
3.6.1	Wasserversorgung, Abwasserableitung	10
3.6.2	Löschwasser/ Brandschutz	10
3.6.3	Elektroenergieversorgung	10
3.6.4	Straßenbeleuchtung	10
3.6.5	Erdgasversorgung, Heizung	10
3.6.6	Anlagen der Telekommunikation	10
3.6.7	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	11
3.7	Grünordnung	12
3.8	Wasserflächen	14
3.9	Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenschatzgewinnung	14
3.10	Flächen für Landwirtschaft und Wald, Kleintierhaltungs-, Ausstellungs- und Zuchtanlagen	14
3.11	Einsatz erneuerbarer Energien	14
3.12	Nutzungsbeschränkungen, Immissionsschutz	14
3.13	Übernahme von Rechtsvorschriften	15
3.13.1	Örtliche Bauvorschriften/ Gestaltung	15
3.13.2	Naturschutzrechtliche Festsetzungen	15
3.14	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	15

4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
4.1	Umweltbericht	16
4.1.1	Einleitung des Umweltberichtes	16
4.1.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	17
4.1.3	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich Monitoring	21
4.1.4	Monitoring	21
4.1.5	Variantenprüfung	21
4.1.6	Hinweise, Grundlagen und Methodik	21
4.1.7	Zusammenfassung des Umweltberichts	21
4.2	Sonstige Auswirkungen der Planung	22
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	22
6	FLÄCHENBILANZ	22
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	23
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	23
7.2	Verträge	23
7.3	Kosten und Finanzierung	23
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	23
TAB. 1: ZUSÄTZLICHE EINGRIFFSWIRKUNGEN AUFGRUND DER PLANÄNDERUNG GEGENÜBER DER URFASSUNG DES B-PLANS		13
TAB. 2: BESTIMMUNG DES MINDESTUMFANGS DER GEPLANTEN KOMPENSATIONSMAßNAHMEN (VARIANTEN A BIS D)		13

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 15.WA.123 soll der Zulässigkeitsrahmen für die Bebauung einer erschlossenen, jedoch noch unbebauten Teilfläche in Ufernähe der Warnow wie folgt verändert werden:

1. Verbesserung der Möglichkeiten für eine günstige Gebäudeorientierung jeweils an den Nordostseiten des Zeesenweges, Kutterweges, Jollenweges und Kadettweges (Energieoptimierung, Besonnung);
2. Reduzierung der Mindestgrundstückgröße von 700 m² auf 500 m² und entsprechende Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)
3. städtebauliche Betonung der Erschließungsstraßen (Backbordstraße, Steuerbordstraße) durch eine zweigeschossige Einfamilienhaus-Bebauung (Flachdach, flach geneigtes Dach);
4. Ersatz der linearen Straßenrandbebauung der Anliegerwege durch Bildung von Raumsequenzen bei gleichzeitiger geordneter Erweiterung der realisierbaren Haustypen (Bungalowtyp, Steildachtyp, Villentyp)
5. Reduzierung der privaten Grünstreifen (Sickermulde) beidseitig um je 1 m unter Erhalt der bestehenden Baumpflanzungen

Die Nachverdichtung berücksichtigt die seit dem Beginn der Planungen für das Wohngebiet erheblich veränderte Markt- und Nachfragesituation. Insbesondere wirkten sich äußere Entwicklungsimpulse (z.B. Olympiabewerbung) nicht wie ursprünglich erwartet zugunsten einer Wohnungsbau-Nachfrage nach besonderen Standortqualitäten aus. Die Planung wird insoweit der aktuellen Bedarfssituation angepasst. Dies ist erforderlich, weil bei Erhalt der bisher festgesetzten, vergleichsweise geringen Baudichte ein weiterer Leerstand des Gebietes zu erwarten ist. Mit Blick auf die Vorhaltung benutzungsreifer Erschließungsanlagen ist diese Situation weder wirtschaftlich vertretbar noch für die bereits ansässigen Anwohner akzeptabel. Die Planänderung dient insoweit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese wäre bei unveränderten Planfestsetzungen nicht mehr gegeben

- aufgrund einer sehr lang gestreckten Bau- und Besiedlungsepoche mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnruhe und auf die Konsolidierung des Baugebietes sowie
- aufgrund erhöhter Aufwendungen für die Gewährleistung eines mangelfreien Erhaltungszustandes der Erschließungsanlagen nicht mehr gegeben. Dem soll mit der Planänderung entgegen gewirkt werden.

Mit der Veränderung der städtebaulichen Grundstruktur (vgl. Nr. 1, 3, 4) wird die z.Zt. für ca. 50 % der Baugrundstücke nachteilige Orientierung bezüglich der Himmelsrichtung und der Lage zur Erschließungsstraße verbessert. Die Nordostlage der Grundstücke stellte sich in den letzten 3 Jahren als ein wesentliches Entwicklungs- und Vermarktungshindernis heraus. Die geplante Überarbeitung der Bebauungsstruktur ist jedoch gleichzeitig auch der beabsichtigten Nachverdichtung geschuldet, da die Verringerung des Freiraums eine vertiefende Berücksichtigung der Gebäudeorientierung erfordert.

Der seit dem 20.07.2005 rechtskräftige B-Plan dient dem Ziel, die Liegenschaft eines ehemaligen Marinekommandos als Wohnstandort nachzunutzen. Die Grundzüge des bestehenden B-Plans werden bestimmt durch

- die Festsetzung der Art der Nutzung im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und als Sondergebiet Sport gem. § 11 BauNVO
- eine parabelförmige Erschließungsstruktur und eine Freiraumachse in West-Ost-Richtung als städtebauliche Grundkonzeption
- die Einbindung des Gebietes in das gesamtstädtische Verkehrssystem über die Straße An der Yachtwerft

- ein Baukonzept als Einfamilienhausgebiet mit einer mehrgeschossigen Bebauung in der Mitte des Plangebietes als städtebaulich-räumlicher Akzent
- das Bestreben, die Sichtbeziehung auf das Wasser über mehrere Bauzeilen zu ermöglichen.

Diese Grundzüge bestimmen weiterhin das Plankonzept. Mit der Neuordnung der überbaubaren Flächen und neuen Raumbezügen wird jedoch die bisher geplante Baustruktur verändert.

Die Hansestadt Rostock reagiert mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 15.W.123 neben der o.a. veränderten Nachfragesituation insbesondere auch auf einen Änderungsantrag der Flächeneigentümerin vom 06.08.2008. Diesem war eine Bauvoranfrage über Abweichungen von den Festsetzungen des B-Plans vorangegangen, die wegen des Umfangs der beantragten Abweichungen von den Planfestsetzungen und wegen der z.T. erheblichen Abweichungen von der ursprünglichen Plankonzeption nicht mehr als Einzelfallentscheidung betrachtet werden konnte und dem entsprechend abzulehnen war.

Mit der Planänderung ist auch der Eingriffsausgleich i.S.v. § 1a (3) BauGB zu sichern und zu prüfen, ob ggf. Fragen der Ver- und Entsorgung sowie der Verkehrserschließung berührt sind.

Das Planungserfordernis i.S.v. § 1 (3) BauGB ergibt sich insofern aus der Bedarfs- bzw. Nachfragesituation nach Wohnbauland und aus dem Prüf- und Regelungserfordernis bezüglich der Erschließung und des Eingriffsausgleichs.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am Ostufer der Unterwarnow. Es liegt in der Flur 1 der Gemarkung Gehlsdorf südlich des Ortsteils Langenort und nördlich des Ortsteils Gehlsdorf. Das Gebiet wird begrenzt durch die Straße Langenort (Nordwesten und Nordosten) und die Fedor-Schuchardt-Straße (Südosten) sowie die südlich liegende Fernheizleitung einschließlich deren gedachten Verlängerung parallel zur Friedrich-Fischer-Straße. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von insgesamt ca. 45,1 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes bleibt von der 1. Änderung unberührt. Die Planänderung betrifft einen Teilbereich nördlich der Steuerbordstraße, südlich der Backbordstraße, östlich des Kadettweges und des Jollenweges sowie beidseitig des Kutterweges und des Zeesenweges und ist in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichnet. Von der Planänderung ist weiterhin der Uferstreifen der Warnow innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Regelung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB betroffen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,88 ha.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Auf der Grundlage eines Vorentwurfs der 1. Änderung vom 11.11.2008 erfolgte mit Schreiben vom 22.12.08 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt ist (§ 4 (1) BauGB). Ein fortgeschrittener/überarbeiteter Vorentwurfsstand vom 20.01.2009 wurde am 21.01.09 zusätzlich an maßgeblich betroffene Behörden/TöB versandt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte im Rahmen einer Erörterung der Planung anhand des o.g. Vorentwurfsstandes vom 20.01.09 sowie ergänzender Planunterlagen (Bebauungskonzept, Stellplatznachweis) im Rahmen der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Gehlsdorf/Nordost am 27.01.2009 (Bekanntmachung im Stadtanzeiger vom 14.01.09).

Der Entwurf der Planänderung wurde nach Bekanntmachung im Rostocker Anzeiger vom 01.07.09 in der Zeit vom 09.07. – 10.08.2009 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.07.09.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), ber. 15.06.1998 (GVOBl. M-V S. 612), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194)
- Landesnaturenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V S. 1), seit dem 15.08.2002 geltende Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 560).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden im Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP vom 30.05.2005, GVOBl. M-V S. 308) und im Regionales Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP) dargelegt. Das RROP wird z.Zt. als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufgestellt.

Die Wohnbauentwicklung ist danach auf die zentralen Orte zu konzentrieren; erschlossene Standortreserven sind vorrangig zu nutzen. Die Wohnraumentwicklung soll bedarfsorientiert für alle Bevölkerungsteile erfolgen.

Die Planänderung entspricht den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Der am 01.03.2006 beschlossene Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Wohnbaufläche W 15.5 und zum Warnowufer hin eine Grünfläche dar.

Die Bebauungsplanänderung ist unverändert aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Sonstige übergeordnete Planungen:

Integriertes Gesamtverkehrskonzept der Hansestadt Rostock:

Nach dem IGV Rostock (12/98) ist im Plangebiet die Radwegehauptachse als Verbindung der vorhandenen und geplanten Radverkehrsanlagen in Gehlsdorf und in Krummendorf zu berücksichtigen (Uferweg).

Landschaftsplanung der Hansestadt Rostock

Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Bürgerschaftsbeschluss 1998, z.T. durch aktuellere FNP-Darstellungen überholt) wird die Warnow zur "zentralen Achse" des Grünsystems der Stadt erklärt. Die naturnahen Uferzonenbereiche sollen besonders geschützt und von ihrem Anteil her erweitert werden. Bei bereits bebauten Uferabschnitten soll eine Öffnung der Uferzonen für Erholungszwecke erreicht werden (Grundziele des Landschaftsplanes).

Aufgrund des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock ist insbesondere der Großbaumbestand im Plangebiet zu berücksichtigen.

In vertiefender Umsetzung der generellen Ziele des Landschaftsplanes wurde in der Hansestadt Rostock ein spezieller Etappenplan "Ufernutzung der Warnow 2010" erarbeitet. Übergeordnetes Ziel ist es dabei, die Erlebbarkeit der "Stadt am Fluss" schrittweise zu steigern. Das bedeutet, dass zunehmend Uferbereiche für verschiedene öffentliche Nutzungen erschlossen werden sollen. Bestandteil des Konzeptes sind dabei sowohl Rückbau- und Begrünungsmaßnahmen zu naturnahen Uferabschnitten ebenso wie zu intensiver gepflegten Parkanlagen als auch touristische Freizeitangebote und wassersportliche Nutzungen von Uferkanten.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Änderungsbereich befindet sich in ufernaher Lage der Unterwarnow nördlich des Sport- und Freizeitkomplexes Gehlsdorf und westlich der Straße Zur Yachtwerft, die das Plangebiet zentral erschließt und die von den ÖPNV-Buslinien 14, 15, 19A der RSAG erschlossen wird. Der Änderungsbereich ist verkehrlich und tiefbautechnisch vollständig erschlossen. Das Gelände nördlich der Wohnwege wurde reguliert und auf den Bemessungshochwasserstand (2,9 m NHN) bzw. darüber angehoben.

Der Änderungsbereich wird von zwei privat zu nutzenden Versickerungsmulden durchzogen, die in einer Breite von ca. 6 m vollständig hergestellt sind und mit Einzelbäumen in lockerer Reihe neu bepflanzt sind. Zwischen Zeesenweg und Koggenweg sind Teilabschnitte dieser Mulde mit Erdreich überschüttet; die plangemäße Wiederherstellung berührt keine planungsrechtlichen Belange und ist unabhängig von dieser Planänderung ordnungsrechtlich durchzusetzen.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Areal des Änderungsbereichs ist derzeit ungenutzt. Die Baugrundstücke sind baureif vorbereitet. Auf den Bauflächen hat sich Spontanvegetation der Ruderalfluren eingestellt. Südwestlich, nördlich und östlich des Änderungsbereiches sind einzelne Grundstücke bereits mit Einfamilienhäusern bebaut.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Im Ortsteil Gehlsdorf befinden sich Einzelhandelseinrichtungen der Grundversorgung, gastronomische Angebote, Arztpraxen sowie eine Kindertagesstätte und eine Grundschule.

Das Plangebiet ist über die Straße Zur Yachtwerft gut in das Hauptstraßennetz der Stadt eingebunden. ÖPNV-Haltestellen befinden sich im Abstand von ca. 300 m.

Der Änderungsbereich ist vollständig mit allen Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planänderung betroffenen Flurstücke befinden sich in Eigentum der WIRO GmbH. Dies betrifft auch eine für Ausgleichszwecke vorgesehene Fläche im Uferbereich der Warnow (Flst. 461/1).

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baugebiete im Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bleibt von der Planänderung unberührt. Die Baugebietsflächen werden jedoch um einen Streifen von jeweils 1 m Breite zu Lasten der bisherigen Sickermulden erweitert (Erweiterungsfläche insgesamt 1.046 m²).

Die zusätzliche Baugebietsfläche wirkt sich dabei insbesondere bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne einer Verdichtung aus. Die bereits hergestellten ca. 6 m breiten Versickerungsmulden einschließlich der dort angepflanzten Bäume werden unverändert erhalten.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Die Breite der Grünstreifen für die privaten Sickermulden wird damit im gleichen Umfang von 10 m auf 8 m (bzw. die östliche Mulde auf 9 m) reduziert.

Die Reduzierung der privaten Grünfläche/Ausdehnung der Baugebietsfläche und die Anhebung der zulässigen Grundflächenzahl (s.u.) bewirkt eine Verletzung der bisher ausgeglichenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz i.S.v. § 1a (3) BauGB und ist entsprechend zusätzlich auszugleichen (vgl. Pkt. 3.7).

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Planänderung wird das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche (GRZ), hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße und hinsichtlich der zulässigen Bauhöhen geändert. (vgl. Teil A: Festsetzung Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO sowie teilweise Neuregelung der Traufhöhe und der Dachneigung sowie Teil B Nr. 3.1).

Die bisher vergleichsweise geringe Baudichte wurde als ein wesentlicher Grund für die bisher erfolglosen Bemühungen zur Realisierung des B-Plans im Bereich der Planänderung ermittelt. Die Nachverdichtung ist deshalb erforderlich. Die mit der Planänderung festgesetzte Baudichte (GRZ 0,4, Grundstücksmindestgröße 500 m²) führt zu einer Annäherung an das Maß üblicher Wohngebiete; sie liegt im Zulässigkeitsrahmen des § 17 BauNVO.

Eine Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO für Stellplätze Nebenanlagen, Zufahrten bleibt im Sinne einer möglichst einheitlichen Regelungsdichte weiterhin ausgeschlossen.

In Folge der Erhöhung der zulässigen Baudichte können gegenüber dem bisher rechtskräftigen Planungsstand etwa 15 zusätzliche Baugrundstücke im Änderungsbereich gebildet werden (insgesamt nunmehr max. 60 Einfamilienhaus-Grundstücke). Aufgrund dieser Verdichtung der Bebauung wurden zunächst Auswirkungen wegen eines stärkeren Verkehrsaufkommens oder eines höheren Stellplatzdrucks vermutet, die sich jedoch nach Prüfung des Sachverhalts nicht erhärteten (sh. Pkt. 3.4).

Die Planänderung hat städtebaulich-gestalterische Auswirkungen. Sie beinhaltet eine Änderung der Straßenraumwirkung der zukünftigen Bebauung. Die bisher beidseitig linear anzubauenden Anliegerstraßen (Kadettweg, Jollenweg, Zeesenweg und Kutterweg) erhalten zugunsten einer verbesserten Gebäudeorientierung und Grundstücksausnutzung eine offenere Baustruktur. Die Straßenzüge werden dabei in jeweils zwei Raumsequenzen gegliedert. Durch eine differenzierte Regelung der zulässigen Traufhöhen und Dachneigungen sollen Hausgruppen aus aufeinander abgestimmten Gebäudetypen gebildet werden. Die Gebäudetypen bewegen sich dabei überwiegend im bisher festgesetzten Zulässigkeitsrahmen, sollen jedoch einem städtebaulichen Ordnungsprinzip unterworfen werden.

Entlang der übergeordneten Erschließungsstraßen – Backbordstraße, Steuerbordstraße – sollen 2-geschossige Einfamilienhäuser (Typ Stadthaus/Villa) eingeordnet werden. An der Backbordstraße und der Steuerbordstraße wird dazu die zulässige Traufhöhe auf ca. 5,8 m – 6,3 m erhöht. Die Dachneigungen werden hier gleichzeitig auf ein Maß < 25° reduziert.

Entlang des mittig geplanten Wasserlaufs werden Einfamilienhäuser mit steilem Dach geplant, die sich mit der Traufseite zum Gewässer orientieren und damit eine klare Raumkante ausbilden. Ein bisher zulässiges Nebeneinander von Bungalowtyp und Steildachhaus an dieser künftig wichtigen Raumkante wird damit unterbunden.

Die Nordostseiten der 4 betroffenen Anliegerwege werden so festgesetzt, dass jeweils eine südwestliche Gebäudeorientierung ermöglicht wird. Dazu werden Einfamilienhäuser mit flach geneigten Sattel- oder Walmdächern (Bungalowtyp) in den rückwärtigen Grundstücksberei-

chen eingeordnet und quer dazu in Giebelstellung zum öffentlichen Raum Steildachgebäude vorgesehen. Die im Abstand von 3 m zur Grenze des öffentlichen Straßenraums aufragenden Giebelwände gliedern den Raum in 50 m - 60 m lange Teilabschnitte. Durch die Abstände dieser quer gestellten Gebäude zum Nachbargrundstück und durch die zurückgesetzten, flachen Bungalowgebäude wird der ursprünglichen Planungsansatz aufgegriffen, über mehrere Bauzeilen hinweg Sichtbeziehungen zu ermöglichen. Die Einbeziehung des Wasserblicks als besonderes Standortmerkmal ist somit unverändert Bestandteil der Planungsüberlegungen. Klarzustellen ist jedoch, dass weder der rechtskräftige B-Plan noch die Planänderung einen Anspruch auf einen bestimmten freien Landschaftsblick begründet.

Die Südwestseiten des Kutter- und Zeesenweges bleiben bezüglich der baulich-räumlichen Struktur nahezu unverändert. Die unverändert beibehaltene Traufstellung der Gebäude zeichnet den Verlauf des Anliegerweges nach und bildet so ein ruhiges Pendant zur gegenüberliegenden Straßenseite. Die überbaubaren Flächen ermöglichen hier eine günstige Gebäudeeinordnung auf dem Grundstück. Durch Erweiterung der vorderen Baugrenze soll die Unterbringung von Stellplätzen/Garagen und Nebenanlagen erleichtert werden.

Die Regelung, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zuzulassen, wird als Grundsatz unverändert beibehalten. Die ursprünglichen Festsetzungsgründe sind weiterhin zutreffend (Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen, zusammenhängender, weitgehend unverbauter Freiraum im rückwärtigen Grundstücksbereich). Für die von Südwesten erschlossenen Grundstücke mit Festsetzung der überbaubaren Flächen an der hinteren Grundstücksseite ergeben sich dadurch lange Grundstücksauffahrten/Garagenzufahrten. Um hier einen angemessenen Ausgleich herzustellen und übermäßige Versiegelungen zu minimieren, werden Flächen für Stellplätze und Carports festgesetzt, die diesem Problem abhelfen und gleichzeitig die o.g. Raumstruktur nicht zerstören. Garagen und Nebengebäude werden weiterhin auf Standorte innerhalb der Baugrenzen verwiesen.

Die städtebaulich wichtigen Raumkanten, deren plangemäße Ausbildung für die baulich-räumliche Wahrnehmung des Bereiches von besonderer Bedeutung sind, werden durch Baulinien festgesetzt (Backbordstraße, künftiger Wasserlauf, Raumeinengungen in den Anliegerwegen). Hier kommt es darauf an sicherzustellen, dass die Bebauung tatsächlich bis zur festgesetzten Linie heranrückt. Zur Vermeidung eines Regelungsübermaßes und zur Einräumung von privatem Gestaltungsspielraum sowie Individualität der Bebauung werden gleichzeitig für nachrangige Gebäudeteile Erleichterungen vorgesehen, so dass „lebendige“ gleichzeitig aber auch geordnete Baukanten entstehen.

3.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die bestehenden Verkehrsanlagen gewährleistet. Die Asphaltstraßen mit einer Ausbaubreite von jwls. 4,75 m und einer Breite zwischen den Grundstücksgrenzen von 5,75 m sind für die Anliegererschließung von jwls. max. 22 Grundstücken ausreichend. Der verfügbare Straßenraum erlaubt die Begegnung zweier Pkw und das Begegnen von Müllfahrzeug und Pkw mit verlangsamter Geschwindigkeit (RASt 06/Pkt. 4.3, 5.2.2).

Für den ruhenden Verkehr sind nach § 3 (1, 3) der Stellplatzsatzung der HRO 1 – 2 Stellplätze/Grst. als ausreichende Stellplatzanzahl anzusetzen. Auf den künftigen, mind. 500 m² großen Grundstücken sind jeweils mind. 2 Pkw-Stellflächen nachweisbar. Vielfach ist darüber hinaus nach den geänderten Festsetzungen die Unterbringung eines weiteren Kfz-Stellplatzes möglich. Diese Möglichkeiten werden als ausreichend für den privaten Stellplatzbedarf eingeschätzt.

Im öff. Raum werden zusätzlich mehr als 10 % des priv. Stellplatzbedarfs, also 12 öff. Parkstände nachgewiesen. Dadurch wird Besucherverkehr in üblichen Dimensionen berücksichtigt. Für diese Parkstände ist eine Neuordnung der bestehenden Markierungen erforderlich, um alle Grundstückszufahrten sowie die Belange Müllentsorgung/Rettungsfahrzeuge ausreichend zu berücksichtigen. Die dadurch entstehenden Kosten sind durch die WIRO GmbH als Verursacherin der Aufwendungen zu tragen.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Änderungsbereich sind keine Trassen oder Flächen für übergeordnete Versorgungsleitungen zu beachten.

3.6 Technische Infrastruktur

Die Planänderung berührt keine Belange der öffentlichen Erschließung und Versorgung der betroffenen Baugebiete. Aufgrund der Nachverdichtung können bis zu 15 Einfamilienhäuser zusätzlich errichtet werden. Die fertiggestellten öffentlichen Anlagen (Versorgungsmedien) genügen diesem Mehrbedarf.

3.6.1 Wasserversorgung, Abwasserableitung

Der Änderungsbereich verfügt über eine funktionsbereite Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung.

Hinzuweisen ist auf die bereits hergestellten Hausanschlüsse. In Folge der festgesetzten Nachverdichtung können zusätzliche Grundstücksanschlüsse und/oder z.B. Rückbaumaßnahmen erforderlich werden. Diese Leistungen sind nicht den öffentlichen Erschließungsleistungen sondern dem Hausanschluss zuzurechnen. Die Kosten sind deshalb den privaten Grundstückskosten der Eigentümerin (z.Zt. WIRO GmbH) zuzuordnen.

Die Baugebietsflächen im Änderungsbereich sind an die öffentliche Regenentwässerung angeschlossen, da eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht gegeben ist. Mit dem Betreiber der RW-Anlagen (Eurawasser Nord GmbH) ist auf der Grundlage eines hydraulischen Nachweises der Regenwasserkanalisation (ATV-Arbeitsblatt A 118) abzustimmen, inwieweit der Auslastungsgrad der RW-Leitung erhöht werden kann und welche Haltungen des Gesamtsystems aufgrund der geplanten baulichen Nachverdichtung ($GRZ_{alt} = 0,3/GRZ_{neu} = 0,4$) ggf. neu zu dimensionieren sind, um eine ausreichende Regenentwässerung sicherzustellen. Die Kosten einer ggf. erforderlichen Netzerweiterung sind durch die WIRO GmbH als Grundstückseigentümerin und Erschließungsträgerin zu tragen.

3.6.2 Löschwasser/Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung ist über die bestehende Hydrantenversorgung ausreichend gesichert.

3.6.3 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG. Die erforderlichen Verteileranlagen liegen betriebsbereit an.

3.6.4 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist ausreichend und funktionsgerecht vorhanden.

3.6.5 Erdgasversorgung, Heizung

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet der Hansestadt Rostock und ist deshalb gemäß "Wärmesatzung der Hansestadt Rostock" an die Fernwärmeversorgung angeschlossen.

Eine Erschließung mit Erdgas besteht nicht und ist nicht vorgesehen.

3.6.6 Anlagen der Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch erschlossen.

3.6.7 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Rostock (Abfallsatzung - AbfS).

Die Bemessung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Änderungsbereiches ermöglichen, dass Müllfahrzeuge ungehindert verkehren können.

Für die Unterbringung von Behältern für die Entsorgung von Restmüll und Leichtverpackungen sowie Depotcontainer für Glas und Papier steht eine Fläche in angemessener Entfernung zum Änderungsbereich zur Verfügung (Steuerbordstraße/Ecke Katamaranweg). Eine zweite Fläche ist planungsrechtlich vorgesehen, jedoch noch nicht ausgebaut.

3.7 Grünordnung

Das Grünordnungskonzept des Plangebietes bleibt im Änderungsbereich unberührt.

Die privaten Versickerungsmulden bleiben funktionell und hinsichtlich ihrer tatsächlich hergestellten Breite unverändert.

Für die neu angepflanzten Bäume im Bereich der Sickermulden ist grundsätzlich eine Erhaltung vorgesehen (Festsetzung Erhaltungsgebot, sh. Teil A). Im Regelfall sind Abstände von ≥ 2 m zur geplanten Bebauung gesichert. Die Baumstandorte wurden dazu vermessungstechnisch festgestellt. Der vg. Abstand entspricht den Regelanforderungen an Baumstandorte im öff. Bereich bzw. übertrifft diese. Soweit im Einzelfall ein geringerer Abstand entsteht, ist der betroffene Baum innerhalb des Grundstücks zu verpflanzen bzw. gleichwertig zu ersetzen und mit 3-jähr. Anwuchspflege zu versehen (Festsetzung Teil B Nr. 4.2.12).

Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB:

Die Planänderung berührt keine bisher getroffenen Regelungen über naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Aufgrund der mit der Planänderung verbundenen Verdichtung der zulässigen Bebauung ist jedoch ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu verzeichnen, der die bisher ausgeglichene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz verzerrt. Über den Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe aufgrund der 1. Änderung ist deshalb nach § 1a (3) BauGB zu entscheiden. Die inhaltlichen Anforderungen an den Eingriffsausgleich ergeben sich dabei aus § 19 (2) BNatSchG und § 15 (4) LNatG M-V.

Dazu werden die Planänderungen inhaltlich und quantitativ wie folgt bilanziert:

Bestand:

WA 3 – 8 (GRZ 0,3): 30.065,98 m²
Versickerungsmulde (von der Planänderung betroffener Teil):..... 1.045,92 m²

Planänderung:

WA 3 – 8 (GRZ 0,4) auf WA (GRZ 0,3): 30.065,98 m²
WA 3 – 8 (GRZ 0,4) auf Grünfläche/Versickerungsmulde:..... 1.045,92 m²

Mit dem Ziel einer wertgleichen Wiederherstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, werden die Bewertungsansätze aus der ursprünglichen Eingriffsbilanzierung übernommen (vgl. GOP/ Blatt 2, 3; BSF, 07.10.2003).

In diesem Rahmen wurde eine Bilanzierung vorgenommen, in deren Ergebnis die Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der durch die Planänderung verursachten Eingriffe in unterschiedlichen Varianten quantifiziert werden. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung basieren dabei auf der mit dem Leitfaden „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) empfohlenen Methodik des LUNG M-V. Die Maßnahmen (Varianten A bis C) wurden inhaltlich durch die untere Naturschutzbehörde angeregt.

Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wird der nach den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen B-Plans auf den Eingriffsflächen anzusetzende Biotoptyp herangezogen, da dieser einen ‚ausgeglichenen‘ Planungszustand widerspiegelt. Die Wertansprache wird aus dem GOP übernommen. Sie beinhaltet gleichzeitig auch die Wertigkeit der abiotischen (Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild) und biotischen (Tiere und Pflanzen) Faktoren am Standort (multifunktionaler Kompensationsansatz).

Die mit der Planänderung bezweckte Nachverdichtung löst ein Kompensationsdefizit von 2.800 m² Flächenäquivalent aus (Tab. 1).

Zum Ausgleich dieses Defizits wird für die Seitens der unt. Naturschutzbehörde angeregten Maßnahmen A – C (Tab. 2) der jwls. notwendige Maßnahmenumfang bestimmt, der einen vollständigen Eingriffsausgleich gewährleistet.

TAB. 1: ZUSÄTZLICHE EINGRIFFSWIRKUNGEN AUFGRUND DER PLANÄNDERUNG GEGENÜBER DER URFASSUNG DES B-PLANS

Biotyp gem. B-Plan 15.WA.123	geplante Nutzung gem. 1. Änderung	Gesamtfläche (m ²)	Wertstufe	Kompen- sationswert- zahl	Kompen- sationswert- zahl	Versie- gelungs- zuschlag	Freiraum- beeinträchti- gungsgrad	Kompen- sationserfor- dernis (K+V)*F	Eingriffs- fläche (m ²)	Kompensations- bedarf (m ² Ä) E*A	Kompensations- bedarf (m ² Ä) E*A
OEL	WA GRZ +0,1	30.065,98	0	0,5	0,5	0,5	0,75	0,75	3.006,60		2.254,95
PER	WA GRZ 0,4	1.045,92	0	0,5	0,5	0	0,75	0,375	418,37		313,78
				0,5	0,5		0,75	0,375	627,55		235,33
Summe Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf, m²Ä):											2.804,06

TAB. 2: BESTIMMUNG DES MINDESTUMFANGS DER GEPLANTEN KOMPENSATIONSMAßNAHMEN (VARIANTEN A BIS C)

Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme	Kompensationsbedarf (m ² Ä) KB	Wertstufe	Kompen- sationswert- zahl	Wirkfaktor	erforderliche Maßnahmensfläche KB/(K*WF)
Var. A Pflanzung standortgerechter Baumgruppen am Warnowufer	2.804,00	2	2,0	0,2	7.010,00
Var. B Waldumbau der sw. Teilstücks des Wäldchens im nordwestl. Planbereich	2.804,00	2	2,0	0,8	1.752,50
Var. C Bauschuttberäumung am Warnowufer im Bereich des "Strandes"	2.804,00	2	1,0	0,5	5.608,00

Die Maßnahme Variante C (Bauschuttberäumung am Warnowufer) wurde in Abstimmung zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der WIRO (Eingriffsverursacher und Ausgleichspflichtiger) als Vorzugsvariante bestimmt.

Variante C beinhaltet die folgenden Leistungen: Im Strandbereich der Unterwarnow (Flurstück 461 der Gmk. Gehlsdorf, Flur 1), in Höhe der Baugebiete WA1 und WA 2 liegt Bauschutt in Größenordnungen von ca. 500 m³. Es handelt sich um Steine, Betonbruch, Mauerreste, Ziegelbruch, Bauschutt und Unrat aller Art. Die losen und z.T. eingewachsenen bzw. im Boden verschütteten Baustoffreste sind auf einer Fläche von mind. 5.600 m² mit einer Bearbeitungstiefe 20 cm – 30 cm zu beräumen. Dabei sind auch vereinzelt im Schilfgürtel liegende Bauschuttreste und angespülter Unrat mit zu entfernen. Nach Beseitigung des Bauschutts ist das Gelände durch Sandauftrag wieder einzuebnen.

Die Kompensationsmaßnahme wird aufgrund der Textfestsetzungen Nr. 4.1.9, 4.5 Bestandteil des Änderungsplans. Die Durchführung der Maßnahme wurde durch Ergänzung vom 16.06.09 des Erschließungsvertrages vom 13.05.04 vertraglich gesichert.

3.8 Wasserflächen

Wasserflächen sind von der Planänderung mittelbar berührt. Im Zuge der als Ausgleichsmaßnahme durchzuführenden Bauschuttberäumung des Uferbereiches der Unterwarnow sollen auch vereinzelt, im Schilfgürtel befindliche Bauschuttreste mit entfernt werden. Auswirkungen auf die Gewässernutzung ergeben sich dadurch nicht.

3.9 Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenschatzgewinnung

- von der Planänderung nicht berührt

3.10 Flächen für Landwirtschaft und Wald, Kleintierhaltungs-, Ausstellungs- und Zuchtanlagen

- von der Planänderung nicht berührt

3.11 Einsatz erneuerbarer Energien

Die Planänderung beinhaltet mit der Verbesserung der Gebäudeorientierung Möglichkeiten der Energieoptimierung der künftigen Häuser selbst und verbesserte Möglichkeiten der Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik- und Kollektoranlagen).

3.12 Nutzungsbeschränkungen, Immissionsschutz

Im Änderungsbereich sind mit den Baugebieten 4a sowie 6a,c und 8a,b,c Flächen betroffen, die erhöhten Immissionen aufgrund des möglichen Parkplatzlärms an der Gehlsdorfer Schwimmhalle bzw. aufgrund des Verkehrslärms von der Straße Zur Yachtwerft ausgesetzt sein können. Die einschlägigen Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3 wurden hinsichtlich der veränderten Nummerierung der Baugebiete angepasst und sind inhaltlich unverändert anzuwenden. Gleichzeitig wurden die Wohnbau-Erweiterungsflächen in Teil A mit dem Planzeichen 15.6 (Vorkehrungen des Immissionsschutzes) umgrenzt. Die Festsetzungen zur Lärmschutzvorsorge stützen sich auf das Schallschutzgutachten Nr. 03LM069 (TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG, 26.09.2003).

Hierzu ist zu ergänzen, dass im Zuge der Baugenehmigung für die Stellplatzanlage an der Gehlsdorfer Schwimmhalle (04.05.2006/AZ 01679-04) nachgewiesen wurde, dass hier Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nicht erforderlich sind (vgl. Teil B Nr. 5.2 des B-Plans Nr. 15.WA.123).

Hinzuweisen ist auf die Geräuscentwicklungen vom Kai der Rostocker Fracht- und Fischereihafen GmbH und Betrieben auf dem Fischereihafengelände.

Die Lärmauswirkungen der Unternehmen westlich der Warnow auf den Flächen von Schmarl bis zum ehemaligen NIR-Gelände in der Werfststraße wurden 2004 untersucht (Aktualisierung des Schall-Informationssystems Gewerbe/Industrie für die Hansestadt Rostock vom 10.05.05).

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen keinen Konflikt auf, der im B-Plan sowie im Zuge der 1. Änderung zu lösen wäre. Der mit 47 dB(A) festgestellte Beurteilungspegel unterschreitet den Schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) für den Tagzeitraum deutlich. Der Schalltechnische Orientierungswert für den Nachtzeitraum wird in der lautesten Nachtstunde um 2 dB(A) überschritten. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ergibt sich kein Erfordernis für Immissionsschutzmaßnahmen im Plangebiet, die über die bisherigen Festsetzungen hinausgehen.

Die Überschreitung ist jedoch so gering, dass der durch übliche Baukonstruktionen (Außenwand, Dach, Fenster) bewirkte Schallschutz ausreichend ist, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Auch bei teilweise geöffnetem Fenster ist nach den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen ein erholsamer Schlaf möglich, so dass etwa Vorkehrungen für schallgedämmte Lüftungsanlagen im Plangebiet nicht erforderlich sind (vgl. DIN 4109/Baulicher Schallschutz).

Zu den ermittelten Immissionswerten im Plangebiet ist dabei auch auf die Besonderheiten der Ermittlungsmethodik hinzuweisen: In der Untersuchung (2004) wurde vereinfachend für alle Lärmquellen die gleiche lauteste Nachtstunde und Mitwindverhältnisse angenommen, so dass sich hier für den Beurteilungspegel ein Maximalwert ergibt. Tatsächlich wird der Maximalwert nicht erreicht, da sich durch unterschiedliche Zeitverteilung von Geräuscentwicklungen und durch unterschiedliche Windverteilungen innerhalb des Jahres geringere Immissionswerte ergeben. Die festgestellte nächtliche Überschreitung von max. 2 dB(A) liegt zudem im Bereich des gem. TA Lärm zulässigen Messabschlages von 3 dB(A).

3.13 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.13.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften über die zulässige Dachneigung, die Gebäudestellung und die Dachform werden dem veränderten städtebaulichen Konzept entsprechend angepasst (vgl. Pkt. 3.3)

Die Festlegung ist auf § 86 LBauO und § 9 (4) BauGB gestützt.

3.13.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- von der Planänderung nicht berührt

3.14 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Im Änderungsbereich sind keine Flächen bekannt, die nach § 9 (5) BauGB besonders zu kennzeichnen wären.

Aufgrund einer Abstimmung der Planung mit dem Munitionsbergungsdienst wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem in Abhängigkeit von der Art der Bautätigkeit Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten etc. erwartet werden.

Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer (s.a. Pkt. 7).

WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.15 Umweltbericht

3.15.1 Einleitung des Umweltberichtes

Für Regelbauungspläne wird gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Ziel dieser Prüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Die beabsichtigte Planänderung betrifft den rechtskräftigen B-Plan Nr. 15.W.123. Bestandteil der Begründung zu diesem Plan ist ein Umweltbericht, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt umfassend dargestellt wurden. Aufbauend auf diesen Aussagen wird nachfolgend geprüft, inwieweit durch die Planänderung zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können. Der nachfolgende Umweltbericht wird sich somit auf die Auswirkungen der Planänderung beschränken.

Auf der Grundlage einer aktualisierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen abgeleitet.

3.15.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 15.W.123 wurde das Ziel verfolgt, eine ehemalige überwiegend militärisch genutzte Fläche am östlichen Ufer der Warnow als Wohnstandort mit teilweise großzügig festgesetzten Grundstücksgrößen nachzunutzen. Bei der Umsetzung des Plans hat sich gezeigt, dass entsprechende Grundstücksgrößen und eine teilweise ungünstige Gebäudeorientierung, insbesondere im Bereich zwischen Backbord- und Steuerbordstraße, attraktivitätsmindernd wirken. Die Planungsziele wurden deshalb wie folgt angepasst:

- Reduzierung der Grundstücksgrößen von 700 m² auf 500 m² und Erhöhung der zulässigen Grundfläche
- Neubestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen an den NO-Seiten der vier Erschließungsstraßen und Ausrichtung der Gartenflächen nach Süden bzw. Westen
- Bildung von Raumsequenzen und Änderung von Traufhöhen und Dachneigungen zur Ermöglichung unterschiedlicher Gebäudetypen
- Beibehaltung der durchgängigen Grünflächen entlang der Versickerungsmulde/Reduzierung der Breite beidseitig um 1 m unter Erhalt der Baumpflanzungen

3.15.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der Änderungsbereich des Plans betrifft die Baugebietsflächen WA 3 - 8 mit einer Größe von 30.066 m² und Grünflächen mit einer Größe von 1.046 m² (Änderungsbereich insgesamt 3,88 ha). Die bisher festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 700 m² soll auf 500 m² reduziert werden. Die zulässige Grundflächenzahl wird so angepasst, dass eine Nachverdichtung möglich ist; sie wird einheitlich mit 0,4 festgelegt.

Die Erschließungsanlagen sind im Geltungsbereich des B-Plans vollständig hergestellt und damit nicht Gegenstand der Planänderung. Im Einzelfall können Anpassungen, zum Beispiel Neuordnung bestehender Stellplatzmarkierungen erforderlich sein.

3.15.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Die für den rechtskräftigen B-Plan dargestellten umweltfachlichen Ziele gelten weiterhin, für den Änderungsbereich sind dies insbesondere:

- Forcierung der städtebaulichen Entwicklung auf einer innerstädtischen Konversionsfläche
- Sicherung und Entwicklung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet

Das Warnowufer, deren naturnahe Bereiche besonders geschützt sind, wird durch die Planänderung mittelbar berührt. Durch die vorgesehene Entfernung von Bauschuttanlagen erfolgt eine Aufwertung im Zuge einer Ausgleichsmaßnahme nach § 1a (3) BauGB.

3.15.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und -umfang

Die im Umweltbericht durchzuführende Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt betrifft den Änderungsbereich der beabsichtigten Planänderung zwischen Backbordstraße im Norden und Steuerbordstraße im Süden sowie Kadett-/Jollenweg im Westen und Sickermulde östlich Kutter-/Zeesenweg im Osten. Der abgestimmte Untersuchungsrahmen bildet die Basis der Umweltprüfung. Einflüsse auf den Umweltzustand können sich ergeben durch zusätzliche Versiegelung, einen höheren Anteil abzuleitenden Niederschlagswassers, Verringerung des Grünflächenbestandes sowie Verlust von Bäumen. Die Umweltprüfung wird sich deshalb schwerpunktmäßig mit diesen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschäftigen.

3.15.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

3.15.2.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Beschreibung

Ein bedeutender Aspekt für die Lebensqualität im Wohngebiet ist die Sicherung bzw. Schaffung von ausreichend Grünflächen. In diesem Sinne erfüllen zwei private Grünflächen, die als Versickerungsmulden gestaltet sind und mittig zwischen den Erschließungsstraßen verlaufen, eine wichtige Wohnumfeldfunktion.

Ein baulich gefasster Wasserlauf in West-Ost-Richtung teilt das Plangebiet als weitere Freiraumachse in einen nördlichen und einen südlichen Bereich.

Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch Sportanlagen, Gewerbe (Werft) und Verkehr wurden im rechtskräftigen B-Plan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, u.a. die Errichtung der Lärmschutzanlage Fedor-Schuchardt-Straße. Im Zuge der Erschließung sind alle erforderlichen Lärmschutzanlagen errichtet worden.

Verbleibende Beeinträchtigungen sollen durch passiven Schallschutz an den Gebäuden gemindert werden. Die Außenbauteile der Gebäude sind dabei so auszuführen, dass die Schalldämmmaße mindestens den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erfüllen.

Bezüglich der ursprünglich an der Nordseite der Stellplatzanlage an der Gehlsdorfer Schwimmhalle vorgesehenen Lärmschutzwand wurde im Zuge der Baugenehmigung für die Stellplatzanlage (04.05.2006/AZ 01679-04) nachgewiesen, dass hier Maßnahmen des aktiven Schallschutzes nicht erforderlich sind (Teil B Nr. 5.2, Satz 1 des B-Plans Nr. 15.WA.123 ist insoweit überholt.).

Die Lärmauswirkungen der Unternehmen westlich der Warnow auf den Flächen von Schmarl bis zum ehemaligen NIR-Gelände in der Werfststraße wurden 2004 untersucht (Aktualisierung des Schall-Informationssystems Gewerbe/Industrie für die Hansestadt Rostock vom 10.05.05)

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen keinen Konflikt auf, der im B-Plan sowie im Zuge der 1. Änderung zu lösen wäre. Es wird zwar der Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Nachtzeitraum um 2 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ist jedoch so gering, dass der im WA übliche Schallschutz durch gebräuchliche Außenwand-, Dach- und Fensterkonstruktionen ausreicht, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen (vgl. DIN 4109/Baulicher Schallschutz). Auch bei teilweise geöffnetem Fenster ist ein gesunder Schlaf möglich, so dass zusätzliche Festsetzungen weder zum aktiven noch zum passiven Lärmschutz erforderlich sind.

Auswirkungen

Durch die beabsichtigte Planänderung erfolgt eine Nachverdichtung in den betroffenen Baugebieten durch Reduzierung der bisher festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 700 m² auf 500 m². Die zulässige Grundflächenzahl wird angepasst, so dass zusätzlich 15 Einfamilienhäuser errichtet werden können. Relevante Auswirkungen auf die Lärmimmissionsituation ergeben sich dadurch nicht. Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den ehemaligen Baufeldern 4, 6 und 8 bleiben bestehen und sind in gleicher Weise für die neu eingeteilten Baugebiete auf dieser Fläche (4a, 6a,c, 8a,b,c) anzuwenden.

Die bisherigen privaten Grünflächen entlang der Versickerungsmulde bleiben durchgängig erhalten, werden aber beidseitig um 1 m reduziert. Damit ergibt sich eine Breite von 8 m bzw. 9 m für die östliche Versickerungsmulde.

Der zentrale Wasserlauf, einschl. Fußweg ist von der Planänderung nicht betroffen.

Die durch die Planänderung ermöglichten Baumaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch/Gesundheit von untergeordneter Bedeutung – die **Auswirkungen** damit **gering**.

3.15.2.2 Schutzgüter Boden/Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser, Sturmflutschutz)

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich in einem durch die Weichseleiszeit geprägten Gebiet. Geologie und Hydrologie stellen sich als sehr inhomogen dar. Geschiebemergel und Sande sind als pleistozäne Ablagerungen unterschiedlich mächtig. Ein einheitlich großräumiger Grundwasserleiter ist nicht ausgebildet. Das Grundwasser fließt in westliche bis südwestliche Richtung und entwässert in die Warnow. Er ist überwiegend geschützt und gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wenig empfindlich.

Die Böden übernehmen im Plangebiet kaum nennenswerte Bodenfunktionen und sind durch vorherige militärische und gewerbliche Nutzung geprägt. Zu den vorrangig anzutreffende Bodentypen im Plangebiet gehören Regosol-Gley, Braunerde-Gley sowie Regosol aus umgelagerten Sand.

Durch umfangreiche Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass für die Nachnutzung als Wohngebiet aus Sicht der erkundeten Belastungssituation keine Restriktionen bestehen. Altlastverdachtsflächen wurden erkundet und beseitigt.

Im Änderungsbereich befinden sich keine natürlichen Fließgewässer. Inhalt des rechtskräftigen B-Plans Nr. 15.W.123 ist ein gefasster künstlicher Wasserlauf als Freiraumachse in West-Ost-Richtung.

Teile der westlichen und nördlichen Änderungsfläche liegen im hochwassergefährdeten Bereich. Im Zuge der Erschließung wurde das Gelände durch Bodenmodellierung auf den Bemessungshochwasserstand (2,90 m üHN) bzw. darüber angehoben.

Auswirkungen

Durch die Planänderung werden die Grundstücksgrößen von mindestens 700 m² auf mindestens 500 m² reduziert. Die Baugebietsflächen im Änderungsbereich werden zudem um einen Streifen von jeweils 1 m Breite zu Lasten der bisherigen Sickermulden erweitert (insgesamt 1.046 m²). 15 Baugrundstücke können dadurch zusätzlich gebildet werden. Die Grundflächenzahl wird einheitlich mit 0,4 festgesetzt, die Überschreitungsregel gem. § 19 (4) BauN-VO bleibt ausgeschlossen. Für Stellplätze und Carports wurden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt.

Damit wird zusätzlich rund ein Drittel der Fläche im Änderungsbereich für Baumaßnahmen in Anspruch genommen.

Mit Zunahme der versiegelten Fläche, erhöht sich der Anteil abzuleitenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Dieses ist weiterhin örtlich zu versickern und wird damit dem Grundwasserhaushalt im Gebiet zugeführt.

Die Festsetzung zur Erdgeschossbodenhöhe von mindestens 3,20 m ü. HN zum Schutz vor Hochwasser wird übernommen um sicherzustellen, dass für Wohngebäude auch tatsächlich die erforderliche Höhe eingehalten wird.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser bedeuten die Festsetzungen der Planänderung insgesamt **geringe bis mittlere Beeinträchtigungen**. Auf der einen Seite nimmt die Intensität der Bebauung auf Grund der Verdichtung zu, auf der anderen Seite wird hierfür eine innerstädtische Konversionsfläche in Anspruch genommen. Dies entspricht den grundsätzlichen Zielen des Bodenschutzes in der Hansestadt Rostock. Es ist jedoch darauf zu achten, dass auf den privaten Grünflächen, insbesondere entlang der durchgängigen Versickerungsmulden eine restriktive Beschränkung baulicher Nutzungsoptionen erfolgt. Der Gebietswasserhaushalt wird durch die geänderte Planung nur unwesentlich verändert.

3.15.2.3 Schutzgüter Klima/Luft

Beschreibung

Das Plangebiet gehört nach der Umnutzung zu einem Wohnstandort zu den sogenannten Gartenstadt-Klimatopen mit bedeutender lokalklimatischer Funktion. Vorhandene Waldbestände sowie Einzelbäume und Gehölzbestände wurden in das Gebiet des rechtskräftigen B-Plans Nr. 15.W.123 integriert und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Im direkten Änderungsbereich befinden sich privat zu nutzende Versickerungsmulden, die mit Einzelbäumen in lockerer Reihe neu bepflanzt wurden.

Die bestehende Vorbelastung für Luftschadstoffe ist in der gesamten Hansestadt Rostock gering. Eine ausführlichere Darstellung relevanter Emissionsquellen für das Plangebiet enthält der Umweltbericht zum B-Plan Nr. 15.W.123.

Für den Änderungsbereich gilt die Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock, wonach das Gebiet gemäß „Wärmesatzung der Hansestadt Rostock“ an die Fernwärmeversorgung angeschlossen ist.

Auswirkungen

Durch die Festsetzungen der Planänderung wird die **Klimafunktion** des Gebietes nur **unwesentlich beeinträchtigt**. Zwar werden Baumasse und Versiegelungsgrad erhöht, jedoch stabilisieren die insgesamt offene Bebauungsstruktur und geschlossene Vegetationsflächen die klimatische Sicherungsfunktion des Gebietes. Frischluftbahnen werden nicht behindert. Trotz der Reduzierung der durchgängigen Grünflächen entlang der Versickerungsmulden um beidseitig 1 m, ist mit relevanten klimawirksamen Effekten auch hier nicht zu rechnen. Für die angepflanzten Bäume gilt grundsätzlich das Erhaltungsgebot.

Die Neuordnung der überbaubaren Flächen schafft durch eine südwestliche Gebäudeorientierung günstige Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien.

Der Beitrag zur **Luftbelastung** infolge der Festsetzungen zur Planänderung ist **gering**.

3.15.2.4 Schutzgüter Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt/Landschaftsbild

Beschreibung

Der Änderungsbereich ist durch die Erschließungsmaßnahmen bereits vollständig umgestaltet. Die im rechtsgültigen B-Plan 15.W.123 festgesetzten Versickerungsmulden wurden hergestellt und in lockerer Reihe mit Bäumen neu bepflanzt. Teilweise hat sich rudera- re Vegetation auf den derzeit ungenutzten Arealen entwickelt. Wertvolle Biotopstrukturen sind im Änderungsbereich nicht anzutreffen.

Das Landschaftsbild ist durch Rückbau und Erschließung als Wohnstandort bereits verändert worden. Die Besonderheit des Plangebietes besteht in seiner Nähe zum Warnowufer, das einen wichtigen Bereich für die landschaftsgebundene Erholung darstellt und durch Gestaltung sowie Anlage eines öffentlich zugänglichen Uferweges deutlich in seiner Funktion aufgewertet wurde.

Auswirkungen

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Planänderung nicht betroffen. Die Versickerungsmulden bleiben funktionell erhalten, reduziert wird jedoch die Gesamtbreite dieser privaten Grünflächen um beidseitig 1 m. Auch der neu angepflanzte Baumbestand soll bestehen bleiben. Wenn im Einzelfall der erforderliche Abstand zur Bebauung unterschritten wird, ist der betroffene Baum zu verpflanzen oder gleichwertig zu ersetzen.

Mit der Umsetzung des B-Plan Nr. 15.W.123 erhält das ehemals als Marinegelände genutzte Gebiet den Charakter eines Wohnstandortes mit Einzelfamilienhausbebauung und mehrgeschossiger Bebauung in der Mitte.

Die ursprünglich für den Änderungsbereich vorgesehene Einzelhausbebauung bleibt weitgehend erhalten. Jedoch werden die überbaubaren Grundstücksflächen nordöstlich der vier betroffenen Anliegerstraßen neu bestimmt, die Grundstücksgrößen reduziert und der Freiraum durch Nachverdichtung verringert. Die Versickerungsmulden bleiben bei reduzierter Breite durchgängig als private Grünflächen erhalten, so dass die ursprünglichen Sichtbeziehungen entlang dieser Grünachsen kaum beeinflusst werden.

Der überwiegend positive Einfluss des Planung auf das Landschaftsbild im Planungsraum wird durch die Festsetzungen der Planänderung nicht in Frage gestellt, auch wenn damit erkennbare städtebaulich-gestalterische Veränderungen einhergehen.

Für die **Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt/Landschaftsbild** ergeben sich insgesamt **geringe bis mittlere Auswirkungen**.

3.15.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auswirkungen durch die Planänderung ergeben sich nicht.

3.15.2.6 Umweltbezogene Infrastruktur

Die technischen Kapazitäten für die Schmutzwasserentsorgung von zusätzlich 15 Baugrundstücken sind im Plangebiet vorhanden. Auch den Anforderungen einer geordneten Abfallentsorgung kann durch die Planänderung entsprochen werden (siehe Punkt 3.6.7).

Im Zusammenhang mit neuen Grundstückszufahrten und der dadurch erforderlichen Neuordnung von Parkständen sind die Belange der Müllentsorgung ausreichend zu berücksichtigen.

3.15.2.7 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen und Wirkungsverschiebungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich durch die Planänderung nicht

3.15.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich Monitoring

Durch die Planänderung sind die Festsetzungen des B-Plans 15.W.123 zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht betroffen.

Es ergibt sich jedoch ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für Eingriffe, die durch eine höhere Bebauungsdichte entstehen (siehe Bilanzierung unter Punkt 3.7).

Durch zusätzliche Inanspruchnahme von 1.045,92 m² Grünfläche ergibt sich somit ein Kompensationsdefizit von rund 2.800 m² Flächenäquivalent.

Für die Kompensation des Eingriffs wurden verschiedene Maßnahmen (Anpflanzen von Baumgruppen am Warnowufer, Waldumbau, Beräumung von Bauschutt im Uferbereich) geprüft.

Die Entscheidung fiel letztlich für die Variante ‚Bauschuttberäumung des Uferbereichs‘, da dies mit zunehmender Uferbepflanzung und Bebauung immer schwieriger durchzuführen ist. Die Kompensationsmaßnahmen werden als Textfestsetzungen Nr. 4.1.9, 4.5 im Änderungsplan dargestellt. Sie gewährleisten einen vollständigen Ausgleich des Eingriffs.

3.15.4 Monitoring

Aus der Planänderung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, so dass zusätzliche Anforderungen an das Monitoring nicht abzuleiten sind.

3.15.5 Variantenprüfung

Verkehrliche, städtebauliche und sonstige Varianten waren für die Planänderung nicht nahe liegend und wurden demzufolge nicht geprüft.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Ohne die Umsetzung der Planänderung sind die positiven und negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, wie sie im Umweltbericht zum rechtskräftigen B-Plan 15.W.123 dargestellt sind. Die geänderten bzw. ergänzenden Festsetzungen verstärken die Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht oder nur unwesentlich, so dass von einer wie im Umweltbericht des Ausgangsplanes prognostizierten Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen ist. Mit der Gestaltung der Uferzone im Rahmen der Umsetzung des Ausgangsplanes verbesserte sich die Erholungsfunktion für den Menschen. Allerdings würden ohne die im Zuge der Planänderung durchgeführten Kompensationsmaßnahmen Beeinträchtigungen für den Uferbereich verbleiben, da sich dort noch Bauschuttalagerungen befinden.

3.15.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik

Informations- und Datengrundlagen

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planänderung auf die Schutzgüter wurde im wesentlichen der Umweltbericht zum B-Plan 15.W.123 zugrundegelegt. Zusätzliche Gutachten und vertiefende Untersuchungen waren nicht erforderlich. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erfolgte eine Aktualisierung der Eingriffsbilanz, die zugleich die Grundlage für Festsetzungen der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen bildete.

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Für die Beschreibung des Umweltzustandes und die Darstellung möglicher Beeinträchtigungen durch die Planung standen entsprechende Informationsgrundlagen zu Verfügung. Die Unterlagen konnten ohne besondere Schwierigkeiten erstellt werden.

3.15.7 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich der ersten Änderung des B-Plans 15.W.123 „Ehemaliges Marinelände Gehlsdorf“ zwischen Backbordstraße und Steuerbordstraße sowie Jollenweg/Kadettweg und Versickerungsmulde nordöstlich Zeesenweg/Kutterweg.

Die Planänderung beinhaltet neben einer Nachverdichtung und Schaffung neuer Raumbezüge auch die Neuausrichtung überbaubarer Grundstücksgrenzen. Als maximale Grundflächenzahl wird einheitlich 0,4 festgelegt ohne Überschreitungsmöglichkeit nach §19(4) BauNVO für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Die privaten Grünflächen entlang der Versickerungsmulden werden beidseitig um 1 m reduziert.

Mit der Planänderung einhergehende Umweltauswirkungen betreffen vor allem die Schutzgüter Boden durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch Reduzierung der Grünflächen und Anhebung der Grundflächenzahl. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des UVP-Gesetzes konnten nicht festgestellt werden.

Zum Schutz vor Lärm und Sturmflutereignissen gelten die Festsetzungen des B-Plan Nr. 15.W.123 inhaltsgleich für die neu hinzugekommenen Baugebiete der Planänderung.

Geplante Eingriffe wurden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bilanziert und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt. Die durch die Planänderung zusätzlich hervorgerufenen Eingriffe werden vollständig ausgeglichen.

Zusammenfassend ergeben sich durch die Planänderung somit überwiegend geringe Auswirkungen auf die Umwelt.

3.16 Sonstige Auswirkungen der Planung

-

4 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1, 2) BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1, 2) BauGB) waren die nachfolgenden Sachverhalte Gegenstand der planerischen Abwägung:

- Erhaltung der durchgängigen Versickerungsmulden
- Verändertes städtebaulich-räumliches Plankonzept
- Auswirkungen der Planänderung auf ausreichende Unterbringungsmöglichkeiten für private Stellplätze auf den Grundstücken
- Zusätzliche Auswirkungen auf vorhandene Verkehrsanlagen; Durchgängigkeit für Müllentsorgung und Rettungsfahrzeuge
- zusätzlicher öffentlicher Parkplatzdruck durch Erhöhung der Grundstücksanzahl
- Ergänzung von Ausgleichsmaßnahmen
- Überprüfung von Ansprüchen der Lärmschutzvorsorge aufgrund der gewerblichen und Hafennutzung am Westufer der Warnow

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage Planänderung ergibt sich folgende Veränderung der Flächenbilanz:

Nr.	Nutzung	Fläche
1	WA 3 - 8	31.111,90 m ²
2	Private Grünflächen (Versickerungsmulden)	4.183,47 m ² (Gesamtfläche)

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Es ergeben sich keine Erfordernisse der Bodenordnung.

Die bereits vorgenommene Grundstücksteilung entspricht nicht mehr den veränderten Planfestsetzungen und ist zu erneuern.

6.2 Verträge

Zur Sicherung der Durchführung wurde die Ausgleichsmaßnahme (vgl. Pkt. 3.7) zwischen der WIRO als Antragstellerin der Planänderung sowie Verursacherin der Ausgleichsverpflichtung und der Stadt vertraglich vereinbart (Ergänzung vom 16.06.2009 zum Erschließungsvertrag).

6.3 Kosten und Finanzierung

Aufgrund der Planänderung sind keine Kosten aus öffentlichen Haushalten zu finanzieren.

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Die unter Teil B Nr. 4.1.9 festgesetzte Kompensationsmaßnahme beinhaltet die folgenden Leistungen: Im Strandbereich der Unterwarnow (Flurstück 461 der Gmk. Gehlsdorf, Flur 1), in Höhe der Baugebiete WA1 und WA 2 liegt Bauschutt in Größenordnungen von ca. 500 m³. Es handelt sich um Steine, Betonbruch, Mauerreste, Ziegelbruch, Bauschutt und Unrat aller Art. Die losen und z.T. eingewachsenen bzw. im Boden verschütteten Baustoffreste sind auf einer Fläche von mind. 5.600 m² mit einer Bearbeitungstiefe 20 cm – 30 cm zu beräumen. Dabei sind auch vereinzelt im Schilfgürtel liegende Bauschuttreste und angespülter Unrat mit zu entfernen.

Das abgeräumte Material ist ordnungsgemäß zu laden, zu transportieren und zu entsorgen einschl. erforderlicher Sortiervorgänge und Entsorgungsgebühr. Der Nachweis der geordneten Entsorgung ist zu erbringen.

Nach Beseitigung des Bauschutts ist das Gelände durch Sandauftrag wieder einzuebnen; die Schichtdicke entspricht der Abtragsstärke.

Der bereits fertiggestellte Uferweg (Geh- und Radweg) ist bei der Vorbereitung und Durchführung der Arbeiten zu berücksichtigen. Seine Tragfähigkeit ist für beladene Fahrzeuge oder Baumaschinen nicht ausgelegt. Es sind vor Beginn der Arbeiten geeignete Sicherungsvorkehrungen zur Vermeidung von Beschädigungen zu treffen (Baggermatten o. ä.). Sollten Beschädigungen durch die Baumaßnahmen dennoch unvermeidbar sein, ist der Weg nach Abschluss der Arbeiten wieder herzustellen. Etwaige Verschmutzungen des Weges sind nach Abschluss der Arbeiten ebenfalls wieder zu beseitigen.

Ein Antrag auf Sondernutzungsgenehmigung ist beim Tief – und Hafenbauamt zu stellen.

Aufgrund einer Abstimmung der Planung mit dem Munitionsbergungsdienst wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem in Abhängigkeit von der Art der Bautätigkeit Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten etc. erwartet werden.

Ungeachtet der punktuell erfolgten Kampfmittelsondierung durch den Munitionsbergungsdienst und der durchgeführten Abbruch- und Tiefbaumaßnahmen sowie der fertiggestellten Erschließungsanlagen und erfolgter Geländeaufschüttungen können aufgrund der Auswertung von Krieglufbildern zusätzliche Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden (sh. Pkt. 3.13). Den Bauherren wird deshalb empfohlen, eine Sondierung der unmittelbar zu überbauenden Flächen vornehmen zu lassen.

Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).