

Übersichtsplan M 1: 10.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 15.WA.70
für das Wohngebiet "Eulenflucht", auf der Fläche zwischen dem Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostenstraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen des Flurstücks 185/9 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostenstraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten, im Stadtteil Gehlsdorf

Begründung

- Entwurf -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom

ausgefertigt am

(Siegel)

Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	8
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
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	11
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Hochwasserschutz	11
3.5	Spielanlagen	12
3.6	Verkehrerschließung	12
3.7	Technische Infrastruktur	13
3.7.1	Wasserversorgung	13
3.7.2	Löschwasser/ Brandschutz	13
3.7.3	Abwasserableitung	14
3.7.4	Elektroenergieversorgung	17
3.7.5	Straßenbeleuchtung	17
3.7.6	Fernwärmeversorgung	17
3.7.7	Anlagen der Telekommunikation	17
3.7.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	17
3.8	Artenschutz	17
3.9	Grünordnung	19
3.8.1	Anpflanzungen	19
3.8.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
3.10	Immissionsschutz	21
3.11	Übernahme von Rechtsvorschriften	22
3.11.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	22
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	24
6	FLÄCHENBILANZ	25
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	25
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	25
7.2	Verträge	25
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	25

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Das Plangebiet liegt im Rostocker Stadtteil Gehlsdorf. Es ist über die Drostenstraße und in der Folge über die Gehlsheimer Straße an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Im zentralen Bereich (Flurstücke 185/8 und 185/9) befinden sich die baulichen Reste der ehemaligen Gärtnerei Aderhold.

Die Nutzung ist seit vielen Jahren aufgegeben. In der Folge hat sich ein städtebaulicher Missstand entwickelt.

Grundsätzliche Entscheidungskriterien zur Aufstellung dieses Bebauungsplans der Hansestadt Rostock waren städtebauliche, stadtgestalterische und wohnungspolitische Überlegungen.

Sie haben die Hansestadt Rostock dazu bewogen, die seit langer Zeit für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, im Rahmen eines Bebauungsplans zu ordnen und einer baulichen Nutzung für Wohnzwecke zuzuführen.

Der Flächennutzungsplan bereitet die weiträumigen Entscheidungskriterien dafür grundsätzlich vor und sieht eine solche Nutzung unter Wahrung der natürlichen Gegebenheiten für diese Fläche vor. Damit wird auch ein Stadtentwicklungsprozess aufgenommen, der bereits als Fortsetzung der baulichen Entwicklung im Raum Toitenwinkel in Plattenbauweise vorgesehen war.

Ausschlaggebend für den vorgesehenen Wohnungsbau an diesem Standort ist hierbei der eigene hohe Wohnraumbedarf der Hansestadt Rostock.

Neben der bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs ist es notwendig, attraktive Wohngebiete in der Hansestadt anzubieten und damit die derzeitige dynamische Entwicklung der Wohnbevölkerung zu begleiten. Damit wird die Hansestadt Rostock auch ihrer Verantwortung als Oberzentrum im Stadt-Umland-Raum gerecht.

Dabei wird in Gehlsdorf als einem der ältesten Siedlungsgebiete im Bereich der Hansestadt Rostock (bereits 1285 wird das heutige Gehlsdorf urkundlich erwähnt) ein weiterer attraktiver Wohnungsbaustandort entwickelt, der die positive Bevölkerungsentwicklung unterstützen kann.

Der Stadtteil Gehlsdorf hat einen wichtigen Beitrag bei der Erhaltung, Umstrukturierung und Ansiedlung von Arbeitsplätzen auch im produzierenden Bereich geleistet. Im Interesse einer ausgewogenen Siedlungsstruktur ist nun die entsprechende weitere Bereitstellung von Wohnbauflächen notwendig.

Die Wahl des Standortes "Eulenflucht" ergab sich auch aus dem Bestreben, die ohnehin notwendige Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes mit privaten Initiativen für einen neuen Wohnstandort zu verbinden.

Damit wird es in einem der ältesten Stadtteile Rostocks möglich, zunehmend die Annehmlichkeiten des großzügigen Wohnens inmitten eines landschaftlichen und grüneprägten Umfeldes mit den Vorteilen des Lebens in einer modernen Großstadt zu vereinen.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, ursprünglich gärtnerisch bewirtschaftete und nunmehr ungenutzte Flächen einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen, die städtebauliche Struktur innerörtlich abzurunden und den Übergang zu den angrenzenden Freiräumen, in denen die Elemente des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes dominieren, zu ordnen und abzuschließen.

Den Aufgaben der Bauleitplanung folgend, sollen die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnungen für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung geschaffen werden.

Dabei wird die Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und deren Nachverdichtung befördert.

Die Grundzüge der Planung bestehen im vorliegenden Fall in der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete unter Anpassung an die vorhandenen Gegebenheiten bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Rostock an diesem Standort und der Sicherung der öffentlichen Erschließung über die Drostenstraße bei Berücksichtigung der naturräumlichen Bedingungen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15.WA.70 für das Wohngebiet "Eulenflucht" befindet sich im zentralen Bereich des Stadtteils Gehlsdorf.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt

im Nordosten: durch den Entwässerungsgraben,
im Südosten: durch die Bebauung an der Gehlsheimer Straße,
im Südwesten: durch die Bebauung an der Drostenstraße und
im Nordwesten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8 und 185/9 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostenstraße (Flurstücke 199/1 und 199/2).

Er umfasst die Flurstücke 185/8 (teilweise), 185/9 (teilweise), 186/15, 186/16, 191/2, 192/2 und 207/2 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Gehlsdorf.

Bestehende bebaute und zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke werden von der Planung nicht erfasst.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,88 ha.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin aus Rostock mit Stand vom 29. November 2016 auf der Grundlage der ALK der Hansestadt Rostock.

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wird durch die Bürgerschaft gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock -.

Anstelle der frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung stattfinden. Dabei besteht auch Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Nach dem Entwurfsbeschluss erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - ortsüblich bekanntgemacht zu machen.

Von den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird die Stellungnahme zum Entwurf eingeholt.

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

rung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ermöglicht, insbesondere durch eine Begünstigung hinsichtlich des Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

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

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

- Mit der vorliegenden Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine Grundfläche von mehr als 20.000 m² überschreiten. Dieser Wert wird allein durch die Größe des Bebauungsplangebiets und die zulässige Grundflächenzahl weit unterschritten und erreicht etwa 5.408 m².
- Es werden im Rahmen von allgemeinen Wohngebieten keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hansestadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Die Bürgerschaft beschließt den Entwurf des Bebauungsplans nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen und bestimmt ihn zur öffentlichen Auslegung.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung soll im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung stattfinden. Dabei besteht auch Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung des Entwurfs für die Dauer eines Monats durchgeführt. Dies wird durch Abdruck im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holt die Hansestadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Entwurf ein.
- Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgt parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe zu erwarten bzw. gelten sie gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auch wenn die Eingriffsregelung nicht zum Tragen kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), sollen die natur- und artenschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden. Insbesondere die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur südöstlich angrenzenden Gehlsheimer Straße waren Untersuchungen zum Immissionsschutz erforderlich. Es ergaben sich allerdings keine Notwendigkeiten um immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans zu treffen.
- Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt die betroffenen Grundstücke überwiegend als Bestandteil einer Wohnbaufläche (W.15.1) dar. Geringe Teile der von der Planung erfassten Fläche werden als Bestandteil der naturnahe Grünfläche 15.6 dargestellt.
Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung geringfügig angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB), bzw. bei der Neuaufstellung entsprechend gefasst.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen sind zu beachten.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1062),
- Planzeichenverordnung (-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1063),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.06.2017 (GVOBl. M-V S. 106/107),

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Das aktuelle **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft. Es enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die das ganze Land einschließlich des Küstenmeers betreffen.

Danach soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit **reduziert werden**.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Kommunen die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden.

In den Kommunen sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen.

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.

Die vorrangige Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in den Kommunen fördert eine kompakte Siedlungsentwicklung, vermeidet Verkehr, schont die Umwelt und lastet vorhandene technische Infrastruktureinrichtungen sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Regel besser aus.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** vom August 2011 sieht das Bebauungsplangebiet innerhalb des Oberzentrums Rostock als Bestandteil eines Tourismusschwerpunktraumes vor. Gemäß Punkt 3.1.3 G(2) des RREP MMR sollen in Tourismusschwerpunkträumen an der Außenküste, die bereits intensiv touristisch genutzt werden (dazu zählt auch die Hansestadt Rostock) schwerpunktmäßig Maßnahmen der qualitativen Verbesserung des touristischen Angebotes und der Saisonverlängerung durchgeführt werden.

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.

Spezielle Regelungen für die von der Planung erfassten Flächen werden durch die Raumordnung jedoch nicht getroffen.

Zur Siedlungsentwicklung wird auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen und deren Weiterentwicklung orientiert.

Die Nutzung vorhandener Infrastrukturen und die Förderung der Innen- vor der Außenentwicklung sowie die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte sind Kernaussagen des Programms.

Diesen Zielen der Raumordnung wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise Wohnbaufläche (W.15.1) im Süden, Südosten und Südwesten und teilweise als naturnahe Grünfläche 15.6 im Nordwesten dar.

Damit wäre der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes derzeit nur teilweise gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst, bzw. bei der Neuaufstellung entsprechend gefasst.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

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

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

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

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

Die Zielkonzeption der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet Wohnbauflächen und teilweise naturnahe Grünflächen im Norden vor.

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Areal von ca. 18.832 m² welches vom Entwässerungsgraben im Nordosten, der Bebauung an der Gehlsheimer Straße im Südosten, der Bebauung an der Drostenstraße im Südwesten und den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 185/8, 185/9 und 207/2 bis zur Höhe der Hausnummer 17 Drostenstraße (Flurstücke 199/1 und 199/2) im Nordwesten, begrenzt wird.

Der Raum Gehlsdorf-Langenort wird derzeit durch den zweispurigen Straßenzug Gehlsheimer Straße - Fährstraße - Presentin Straße erschlossen.

Das Wohngebiet bindet über die bestehende Drostenstraße bedarfsgerecht an die Gehlsheimer Straße an und ist somit an das städtische Straßenverkehrssystem ausreichend angeschlossen.

Gefährdungen des Gebiets aus möglichem Hochwasser im Bereich der Unterwarnow bestehen aufgrund der durchschnittlichen Höhenlage nicht. Hinsichtlich der sonstigen hydrologischen Gegebenheiten ist das Hydrologische Gutachten (WASTRA-Plan 2017) zu beachten.

Dabei ist auch die Gefährdung durch Binnenhochwasser zu berücksichtigen.

Im Bereich des Bebauungsplans stehen insbesondere im westlichen Teil Böden an, die eine hohe Schutzwürdigkeit aufweisen (Humusgleye).

Aufgrund der intensiven gärtnerischen Vornutzung, des vorhandenen dringenden Wohnbedarfs und der notwendigen wirtschaftlichen Ausnutzung der begrenzten Flächen, wird deren bauliche Nutzung in dem geringen Maße vorgesehen.

Das Bebauungsplangebiet wird in südöstlicher und südwestlicher Richtung durch die vorhandene durchweg zweigeschossige Bebauung mit großen Geschosshöhen in der für den Stadtteil Gehlsdorf typischen und prägenden lockeren Villenform begrenzt. Diese vorhandene Bebauungsstruktur sichert eine hohe Wohnqualität und prägt entscheidend die städtebauliche Eigenart dieses Ortsteils. Im Einfahrtbereich an der Drostenstraße befinden sich beidseitig zwei Neubauten mit mehreren Vollgeschossen.

Westlich angrenzend befindet sich eine private Fläche mit parkartigem Baumbestand und Kleingewässer.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Neben der prägenden umgebenden villenartigen Bebauung und einem einzelnen Wohngebäude in der Tiefe des Gebiets sind innerhalb des Bebauungsplangebiets nur die baulichen Reste der ehemaligen Gärtnerei vorhanden.

Die überplanten Grundstücke sind überwiegend frei von Baumbewuchs. Lediglich im Norden befindet sich Großgrünbestand im Zuge des Entwässerungsgrabens.

Das sonstige Gebiet ist unbebaut und macht einen verwahrlosten Eindruck.

Der anzutreffende durchschnittliche Versiegelungsgrad von ca. 47 % im Ortsteil sichert eine gute Versorgung mit Wohngrün.

Im angrenzenden Gebiet selbst ist eine Grundflächenzahl von ca. 0,3 anzutreffen.

Im Bereich der Gebäudereste der 'Gärtnerei Aderhold' bestehen nach einer Altlastenuntersuchung gesicherte Erkenntnisse über erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen (Schwermetalle). Die belasteten Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Grundsätzlich ist die Nutzung für Zwecke des Wohnungsbaus nicht gefährdet.

Da jedoch eine Nutzung als Spielplatzfläche oder Nutzgarten nicht zugelassen werden kann, ist ein Bodenaustausch für die belasteten Böden vorzunehmen.

Die Art und der Umfang der Belastung erlauben z.B. den Wiedereinbau im Untergrund von wasserundurchlässigen Straßen in hydrogeologisch günstigen Gebieten.

Nach einer Entfernung der Böden ist eine gefahrlose Nutzung für alle mit dem Wohnen verbundenen Zwecke möglich.

Einzelheiten und weitere Verwendungsmöglichkeiten können den durchführungsrelevanten Hinweisen dem Untersuchungsergebnis vom 25.11.1996 der Ingenieurgesellschaft AnalyTech entnommen werden.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die für ein Wohngebiet erforderliche soziale Infrastruktur, wie Einrichtungen der Bildung (Schulen), des Gesundheits- und Sozialwesens und der Kinderbetreuung (Spielplätze) sind im Wohngebiet Gehlsdorf als ausreichend vorhanden zu betrachten. Eine Mitnutzung dieser Einrichtungen für die neuen Einwohner ist gegeben. Eine Jugendeinrichtung und eine Sozialstation fehlen in Gehlsdorf. Diese Defizite sind im Rahmen des Stadtteils für alle Baugebiete im Zusammenhang auszugleichen.

Im Stadtteil existieren Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen, die die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs gewährleisten können.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet ist über Haltestellen Gehlsheimer Straße und Gehlsheim Klinik an das ÖPNV-Netz der Rostocker Straßenbahn AG angebunden.

Der Radweg wird entlang der gesamten Gehlsheimer Straße geführt.

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden derzeit gleichermaßen auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Raum (Fahrbahnen, Seitenstreifen oder Freiflächen der Baugrundstücke) abgedeckt.

Das vorhandene Straßennetz ist geeignet, den neu entstehenden Verkehr durch etwa 100 Wohnungen (40-50 Kfz/h) aufzunehmen.

Bei dem Bebauungsplangebiet selbst handelt es sich um ein kaum erschlossenes Gebiet, für das durch Festsetzungen des Bebauungsplans die Sicherung der Erschließung vorbereitet werden soll.

Stadttechnische Infrastruktur

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um innerörtliche Flächen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass alle Medien, die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlich werden, am Standort grundsätzlich vorhanden sind. Innerhalb des Gebiets ist allerdings eine völlig neue Infrastruktur zu errichten. Insbesondere die Abwasserableitung und -behandlung sind hier noch relativ un-

entwickelt und bedürfen größerer Investitionen. Dabei sind insbesondere die Ergebnisse des Hydrologischen Gutachtens (WASTRA-Plan 2017) zu berücksichtigen.

Das Gebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger).

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die neu für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich in Privateigentum. Die angrenzenden Wohngrundstücke und verbleibende Freiflächen ebenfalls weitgehend. Die zur Anbindung vorgesehene Straßenverkehrsfläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Rostock (Drostenstraße). Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung der angestrebten Wohnnutzung gegeben.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der bestehenden und der vorgesehenen künftigen Nutzung als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO folgendes:

Allgemein

zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (außer Ferienwohnungen),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (außer Ferienwohnungen),
- Anlagen für Verwaltungen

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,
- Ferienwohnungen

werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebietes widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können. Die Ausstattung des Stadtteils mit Tankstellen ist ausreichend, so dass kein zusätzlicher Bedarf erkennbar ist. Gartenbaubetriebe mit ihrem größeren Flächenverbrauch vereinbaren sich nicht mit dem Ziel der Sicherung der Grundstücke für den höherwertigen Wohnbedarf. Ferienwohnungen sind aufgrund der möglichen Störwirkung auf den hochwertigen Wohnungsbau und die Verkehrsbelastung im Gebiet unzulässig.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgte hinsichtlich des Ziels, den dringenden Bedarf an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu decken.

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Verdichtung des Stadtteils und der vorhandenen Bebauung zu erreichen, den Verbrauch von Boden zu reduzieren und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung ausgeschöpft.

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

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an den umgebenden Bestand auf maximal 3 Vollgeschosse orientiert.

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

Dadurch wird auch ein ausgebautes Dachgeschoss sehr schnell zu einem Vollgeschoss.

Zur Sicherung einer nicht über die mit den Festsetzungen bezweckten Höhenentwicklung wird ergänzend gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V festgesetzt, dass über den obersten festgesetzten Vollgeschossen keine weiteren Geschosse zulässig sind.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die geplanten Wohngebäude sollen grundsätzlich in abweichender Bauweise errichtet werden. Dabei werden die wesentlichen Anforderungen der offenen Bauweise zugrunde gelegt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies wird beibehalten.

Die Länge der einzelnen Hausformen darf hier allerdings grundsätzlich höchstens 20 m betragen, um dem in gleicher Weise errichteten umliegenden Bestand zu entsprechen.

Eine Ausnahme wird lediglich für zwei Grundstücke eingeräumt (WA 2), die eine erhebliche Tiefenausdehnung aufweisen. Dort ist in der offenen Bauweise auch die Errichtung längerer Gebäude möglich.

Für die neu zu bebauende Wohngebiete werden durch an der festgesetzten Straßenführung orientierte Baugrenzen Baufenster geschaffen, die eine angestrebte villenartige Bebauung ermöglichen.

Beim Bau der Gebäude ist besonders im Falle der Errichtung von Sockel- oder Kellergeschossen der Schutz vor Auswirkungen von Schichten- oder Stauwasser zu berücksichtigen.

3.4 Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Binnenhochwasser infolge Starkregen muss aufgrund der anstehenden Höhenlage des Geländes und der Gefährdung vom nördlich angrenzenden Graben die Oberkante des Fertigfußbodens von Räumen, die dem Wohnen dienen, mindestens 4,50 m über DHHN betragen.

Real betroffen ist aber nur der niedrig liegende nördliche Bereich des Bebauungspangebiets. Aus gleichen Gründen ist zur Sicherung einer ständigen Erreichbarkeit aller Wohngebäude eine entsprechende Höhenlage der Straßenkörper notwendig. Daher wird festgesetzt, dass im Zuge der Planstraßen A und B die Höhenlage des Straßenkörpers durchgehend eine Höhe von mindestens 4,50 m über DHHN aufweisen muss. Im Zuge der Planstraße A sichert die anstehende Geländehöhe diese Forderung bereits weitgehend.

3.5 Spielanlagen

Wie bereits unter -Soziale Infrastruktur- dargelegt, sind auch Spielplätze im Wohngebiet Gehlsdorf als ausreichend vorhanden zu betrachten und eine Mitnutzung dieser Einrichtungen für die neuen Einwohner ist gegeben.

Das betrifft auch die Spielmöglichkeiten für die Altersgruppe 7-13 Jahre und 14 bis 19 Jahre. Es ist also nicht notwendig, weitere Spielplätze für diese Altersgruppen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans auszuweisen.

Für die Altersgruppe bis 6 Jahre muss die Versorgung mit Spielmöglichkeiten gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre auf den Baugrundstücken oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) sichergestellt werden.

Demgemäß wurde im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

3.6 Verkehrserschließung

3.6.1 Verkehrsanbindung

Für das Bebauungsplangebiet besteht eine gesicherte Verkehrsanbindung durch den Anschluss einer neuen Planstraße an die Drostenstraße und weiter an die Gehlsheimer Straße.

3.6.2 Fließender Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird von der Anbindung an die Drostenstraße mit einem Stich und zwei angebundene Anliegerstraßen erschlossen. Die jeweiligen Querschnitte sind so gewählt, dass sie auch den erkennbaren zukünftigen Verkehrsanforderungen gerecht werden.

Damit werden ein einseitiger Gehweg von 2,5 m Breite, eine Straßenfläche von 5,5 m bzw. 5,0 m Breite und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen/Grünstreifen von 2,5 m Breite, sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht. Grundsätzlich ergibt sich damit eine Breite der Straßenverkehrsfläche von 11,5 m bzw. 8,50 m.

Aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das Wohngebiet von ca. 40-50 Kfz/h sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz in Gehlsdorf zu erwarten.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs erfolgte auf der Grundlage der gekennzeichneten Sichtfelder die Festsetzung, dass in den Sichtdreiecken nur bauliche Anlagen und Einfriedungen zulässig sind, die eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße nicht überschreiten.

Anpflanzungen sind nur dann zulässig, wenn ihre Wuchseigenschaften sicherstellen, dass ebenfalls eine Höhe von 0,80 m, gemessen über Oberkante der betreffenden Straße, nicht überschritten wird und ihr Kronenansatz über 2,50 m beginnt.

3.6.3 Ruhender Verkehr

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

Kfz-Stellplätze und Garagen sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch ihre Benutzung keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen durch Geräusch- und Abgasimmissionen in der Nachbarschaft verursacht werden.

Gemäß Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sind für Gebäude mit Wohnungen 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen.

Abweichend von der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten.

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen (Besucher) wird grundsätzlich parallel zur Fahrbahn innerhalb der Straßenverkehrsfläche angeordnet. Je 5 Wohneinheiten ist ein (1) öffentlicher Stellplatz im öffentlichen Raum herzustellen. Im Bereich des Bestandsgebäudes sind auch Stellplätze in geringer Zahl in Senkrechtaufstellung möglich.

3.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgesehen oder notwendig. Der bestehende Anschluss an den ÖPNV über die vorhandenen Haltestellen ist ausreichend.

3.6.5 Fuß- und Radwegenetz

Die fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebiets wird durch die geplanten einseitigen Gehwege sichergestellt.

Weiterführend sind in der Drostenstraße beidseitige Gehwege vorhanden.

3.7 Technische Infrastruktur

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

Für die technische Erschließung der einzelnen Baugebiete sind neue Anlagen zu errichten.

Dies gilt für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ebenso, wie für die Ableitung von Oberflächenwasser bzw. die Schmutzwasserableitung.

Dabei ist grundsätzlich die Anbindung an die in der Nähe befindlichen Anlagen für diese Medien möglich.

3.7.1 Wasserversorgung

Für die technische Erschließung der einzelnen Baugebiete sind neue Anlagen zu errichten. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Netzerweiterung im Anschluss an die in den angrenzenden Straßen bestehenden Hauptversorgungsleitungen.

Für alle Belange der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind Abstimmungen mit dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband, der EURAWASSER Nord GmbH sowie der unteren Wasserbehörde vorzunehmen. Die Bestimmungen der Satzung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

3.7.2 Löschwasser/ Brandschutz

Im Zuge der Wasserversorgung sind die Belange der Löschwasserbereitstellung zu berücksichtigen.

Hier ist nur eine Löschwasserbereitstellung über Hydranten sinnvoll zu gewährleisten

Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist. Die Bestimmungen der "Hydrantenrichtlinie" sind dabei zu beachten. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten.

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

3.7.3 Abwasserableitung

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

Beim Anschluss des Bebauungsplangebiets an die zentrale Abwasserkanalisation ist das Trennsystem durchzusetzen.

Auch hierbei sind die entsprechenden Abstimmungen mit dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband, der EURAWASSER Nord GmbH sowie der unteren Wasserbehörde vorzunehmen. Die Bestimmungen der Satzung des Warnow- Wasser- und Abwasserverband sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Bei der Konzipierung der Regenwasserableitung sind auch die Belange des Naturschutzes zu beachten.

Zur Qualifizierung der vorliegenden Planung wurde eine hydrologische Untersuchung durch die WASTRA-PLAN Ing.-Ges. mbH vorgenommen.

Zielstellungen der Untersuchungen und Vorbemessungen war die Ermittlung und Bewertung der Hochwassergefährdung des Standortes mit Zuordnung zu internen und externen Faktoren.

Hierzu wurde der IST-Zustand erfasst und die aktuelle Vorflutsituation bestimmt. Mit diesen Ergebnissen wurde eine Abschätzung getroffen, welche Änderungen sich durch die geplante Neuerschließung des Gebietes ergeben und wie sich die Hochwassergefährdung hierdurch ändert. Zudem wurden Aussagen zur möglichen (internen) Hochwassergefährdungen der Neubebauung getroffen und Lösungsansätze zur Reduzierung/Vermeidung benannt.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Graben 13/1 als Gewässer 2. Ordnung, der die Vorflut für das Plangebiet darstellt. Das Gewässer 13/1 gehört zum Gesamtsystem des Hechtgrabens, wird jedoch im Unterschied zu diesem nicht über das Hechtgrabenschöpfwerk in die Warnow entwässert. Der Graben 13/1 entwässert im Freigefälle nach Südosten und weist neben dem Hauptgewässer im Oberlauf noch den Nebenarm 13/1/1 auf.

Die Gesamtlieflänge des Grabens 13/1 von rund 1150 m teilt sich in einen offenen Grabenabschnitt im nordwestlichen Teil, während der Abschnitt etwa ab Mitte des Bebauungsplangebiets bis kurz vor die Mündung in die Warnow verrohrt ist (DN400/DN600).

Das Bebauungsplangebiet "Eulenflucht" liegt im Gewässerverlauf zwischen der Vereinigung der Gräben 13/1 und 13/1/1 sowie dem verrohrten Abschnitt DN400 nördlich des Durchlasses Gehlsheimer Straße.

Im INTEK (Integriertes Entwässerungskonzept HRO, biota 2013) wurden als wesentlicher Bestandteil der Untersuchungen hydraulische Engstellen in den vorhandenen Entwässerungssystemen ausgewiesen. Dieser Fall wurde auch für das Gewässer 13/1 ermittelt, wobei die Rohrleitung DN400 im System als Engstelle ausgewiesen wurde. Der vorliegende Abschnitt wurde mit einer mittleren Gefährdung ausgewiesen, weshalb eine weitere Zuleitung von Niederschlagswasser zur Vermeidung weiterer Gefährdungen für die Kleingartenanlagen und die vorh. Bebauung unterbleiben muss. Als Lösungsmaßnahmen wurden entsprechende Rückhaltelösungen oder die Vergrößerung der Rohrleitungsquerschnitte empfohlen.

Das Geländegefälle im Bebauungsplangebiet ist nach Norden zum Vorfluter 13/1 hin geneigt, sodass die natürliche Abflussrichtung entsprechend verläuft.

Im Bereich der Drostestraße sind Geländehöhen von rund 10 m DHHN anzutreffen, während das Gewässer eine Sohllage von rund 3,5 m DHHN aufweist.

Die nördlichen Baufelder mit vorhandenen Geländehöhen von teils unter 4 m NHN liegen auf fast derselben Höhe wie die Sohlschwelle des Grabens 13/1 mit 3,61 m DHHN.

Zu den Baugrundverhältnisse können Anhaltspunkte aus Altuntersuchungen abgeleitet werden. Im Jahr 1996 wurden durch das Geotechnik Labor GmbH nördlich der Gewächshäuser 3 Rammkernsondierungen bis 6 m unter GOK abgeteuft. Im Ergebnis ist unterhalb einer rund 1 m mächtigen Torfauflage eine heterogene Schichtung aus Mudde, Sanden, Schluffen und Geschiebemergel erkundet worden.

Der angetroffene Grundwasserstand lag 20-30 cm unterhalb der GOK. Damit ist eine Versickerung für den ganz überwiegenden Teil des Bebauungsplangebiets ausgeschlossen. So-

mit ist davon auszugehen, dass eine Sammlung und Abführung des Niederschlagswassers der befestigten Flächen erfolgen muss. Als Vorfluter kommt aufgrund der topographischen Situation nur der Graben 13/1 in Betracht.

Bestehende Entwässerungsanlagen sind innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht bekannt, die öffentlichen Entwässerungsanlagen der EURAWASSER Nord GmbH verlaufen in der Gehlsheimer Straße sowie der Drostestraße.

Aufgrund der Geländetopographie ist derzeit von einer un gelenkten Strömungsrichtung nach Nord-Nordwest Richtung Graben 13/1 auszugehen.

Da die Flächen überwiegend unbefestigt sind und keine Gräben oder Mulden im Gelände erkennbar sind, ist von einer oberflächennahen Sickerströmung auszugehen, offene Abflussbahnen sind derzeit auch bei Starkregenereignissen nicht zu erwarten.

Aus dem hydrologischen Gutachten für die Plangebiete in Gehlsdorf (biota 2016) lässt sich entnehmen, dass die Senkenlage nördlich der Gehlsdorfer Straße derzeit bei entsprechend seltenen bzw. großen Hochwasserereignissen rechnerisch überstaut wird. Eine Erhöhung der Abflussspitzen durch zusätzliche Versiegelung ist daher zu vermeiden bzw. durch geeignete Maßnahmen so zu steuern, dass die aktuelle Situation bei extremen Starkniederschlägen nicht wesentlich verschärft wird.

In diesem Kontext wurden die Flächen und Abflussanteile des Bebauungsplangebiets ermittelt und betrachtet und die Änderung der Hochwassergefährdung bewertet. Anschließend wurden Möglichkeiten zur Reduzierung der zusätzlichen Abflussmengen entwickelt.

Dabei erfolgte die hydraulische Vorbemessung der Regenwasserkanäle anhand der Bebauungsplanflächen nach DWA-A 118 bzw. DWA M153. Hierbei wurden für Teilflächen des Plangebietes die entsprechenden Zuflüsse von privaten und öffentlichen Flächen getrennt ermittelt und summiert.

Mit diesen Berechnungswerten ist die Dimensionierung der inneren Regenwassererschließung/Regenwasserkanalisation durchzuführen.

Die Hochwassergefährdung des Gebietes ist jedoch maßgeblich durch den Graben 13/1 und dessen Hochwasserabflüssen bei Starkniederschlägen geprägt.

Entsprechend sind die Bemessungsansätze für die Hochwassergefährdung des Gebietes auf $D=24$ h und $T=100$ a auszulegen.

Gemäß der Abflussbeiwerte verschiedener Befestigungsarten kann die Kanalisationsdimensionierung erfolgen.

Als Maximalwert ist für die Kanaldimensionierung bei einem angenommenen Leitungsfälle von 0,25 % (Minimalgefälle) ein Abflussquerschnitt DN500 erforderlich.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass eine schadlose und technisch übliche Niederschlagsentwässerung als innere Erschließung des Plangebietes erfolgen kann. Die topographischen Verhältnisse ermöglichen eine Abführung des Niederschlagswassers von privaten und öffentlichen Flächen im Freigefälle. Die Kanäle weisen eine geringe, aber zulässige Mindestüberdeckung auf, sofern im nordwestlichen Bereich Aufschüttungen des Geländes gemäß den Festsetzungen erfolgen.

Hinsichtlich der Ableitung in die Vorflut besteht jedoch die Gefährdung von weiterer hydraulischer Überlastung des Gewässers, welche schon im IST-Zustand für ein statistisch alle 20 Jahre vorkommendes Niederschlagsereignis errechnet wurde.

Bemessungswert für die Betrachtungen sollte jedoch im vorliegenden Fall das Niederschlagsereignis $T=100$ Jahre, $D=24$ h, sein.

Hierbei zeigt sich eine Differenzmenge von rund 750 cbm, die nach Fertigstellung des Plangebietes ohne weitere Retentionsmaßnahmen dem Graben 13/1 innerhalb von 24 Stunden zusätzlich zugeführt wird. Diese Menge entspricht etwa 4 % der vorhandenen Gesamtabflussmenge.

Die zusätzlichen Mengen können somit als relativ unbedeutend im Gesamtabflussgeschehen des Gewässers betrachtet werden, verschärfen aber die Hochwassergefährdung oberhalb des verrohrten Abschnittes geringfügig.

Durch die Maximalsumme von rund 750 cbm, die im Bemessungsfall der Senkenlage vor der Verrohrung DN400 zusätzlich zulaufen, erhöht sich der Wasserspiegel hier um rund 6 cm, wodurch vor allem wiederum die KGA Hufe II betroffen wäre.

Für ein alle 20 Jahre wiederkehrendes Ereignis würde sich ohne zusätzliche Retentionsmaßnahmen der Wasserspiegel um rund 4 cm erhöhen.

Deshalb werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, die die Auswirkungen reduzieren.

Die Ableitung ist vorzugsweise zum Geländetiefpunkt, also dem nordwestlichen Eckbereich der Baugebiete durch die Grünfläche zum Gewässer 13/1, zu konzipieren.

Hier ist unterhalb der Baufelder die Ableitung des Niederschlagswasser Richtung Graben 13/1 über ein offenes Gewässer empfehlenswert, welches großzügig ausgebaut naturnahen Retentionsraum in der Niederungsfläche darstellen kann.

Mit einer Länge von 25 m, einer Ausbaubreite in Wasserspiegellage von 4 m und einer Stau lamelle von 50 cm errechnet sich ein Retentionsvolumen von rund 50 cbm.

Ergänzt werden kann die Retentionsgröße durch Stauraumkanäle, die aufgrund der Gebietstopographie zur Gewährleistung der Mindestüberdeckung vorzugsweise im südwestlichen Plangebiet vorgesehen werden können.

Eine Länge von 250 m Stauraumkanal DN800 (Mehrvolumen gegenüber DN300 rund 430 Liter je lfd. Meter) kann damit ein Retentionsvolumen von zusätzlich knapp über 100 cbm generieren.

Schlussendlich ist die Aufweitung der Verrohrung von DN400 auf DN500 auf 120 m Länge oberhalb der Gehlsheimer Straße die wirksamste Möglichkeit, die Hochwasser- bzw. Rückstaugefährdung in der Senkenlage zu minimieren. Die Dimensionserhöhung bei Beibehaltung des Längsgefälles erhöht die Abflussleistung um rund 60 l/s und kann damit für den Bemessungsabfluss die zusätzlich aus dem Plangebiet ankommenden Niederschlagsmengen schadlos aufnehmen.

Im Falle kurzzeitig intensiverer Niederschläge kann es weiterhin zu Rückstauereignissen kommen, die jedoch aufgrund erheblich geringerer Gesamtabflussvolumina keine relevanten Aufstauhöhen in der Senkenlage bewirken.

Insgesamt werden für das Bebauungsplangebiet folgende zusätzliche Maßnahmen empfohlen, die darüber hinaus zu relevanten Reduzierungen der Hochwassergefährdung führen:

- Aufhöhung der bebauten Flächen auf 4,5 m NHN / 5,0 m NHN (OKFF dauerhaft bewohnter Gebäudeteile) sowie der öffentlichen Straßenflächen.
- Aufweitung des Grabenprofils 13/1 entlang des Bebauungsplanbereichs zur Erhöhung des Retentionsvolumens und Abflachung von Hochwasserscheiteln (2 m Aufweitung auf 100 m Länge erhöhen das Retentionsvolumen bei 50 cm Aufstau um 100 cbm).
- Einsatz von Pflasterbauweisen im öffentlichen Verkehrsraum zur Minimierung der vollflächigen Versiegelung und damit Verlangsamung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses, Einsatz von Sickerpflaster in Nebenanlagen.
- Aufklärung der Erschließungs- bzw. Bauträger/Grundstückskäufer über Reduktionsmöglichkeiten auf Privatflächen, Informationen u.a. über Gründächer, RW-Nutzung, wasser-durchlässige Flächenbefestigungen von Wegen und Zufahrten

Diese Vorschläge wurden soweit möglich, in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Weitergehende sind Regelungen eines städtebaulichen Vertrages anzuwenden.

Sollten im Einzugsgebiet des Gewässers 13/1 weitere Erschließungen/Versiegelungen wie z.B. das Bebauungsplangebiet "Rostocker Straße" perspektivisch realisiert werden, ist eine Gesamtbetrachtung und Fortschreibung der hydrologischen Untersuchungen im Rahmen konkreter technischer Planungen und wirtschaftlicher Betrachtungen empfehlenswert.

Es erscheint insbesondere dann angebracht, die rund 120 m lange Verrohrung oberhalb der Gehlsheimer Straße von DN400 auf DN500 zu erweitern. Der Straßendurchlass der Gehlsheimer Straße ist als DN600 ausgeführt, die weiterführende Kanal Richtung Warnow weist aufgrund größeren Längsgefälles eine entsprechend höhere hydraulische Leistung aus.

Daneben ist zu sichern, dass die vorhandene Überlaufhöhe der Verrohrung (ca. 3,70 m ü. DHHN) und die Abflussmenge erhalten bleiben.

Weiterhin ist der vorhandene Graben bezüglich des Profils weitgehend zu erhalten bzw. sind seine Eigenschaften im Sinne des Naturschutzes beizubehalten. Dies ist zum Schutz der wertvollen Ufervegetation besonders auf dem Südwestufer notwendig.

Die Anlage der notwendigen Zuwegungen zur Gewässerpflege und -unterhaltung muss im Zusammenhang mit der Planung zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.103 "Obstwiese Gehlsheimer Straße" auf dessen Nordostseite vorgesehen werden.

3.7.4 Elektroenergieversorgung

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

3.7.5 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen sicherzustellen. Der vorgesehene Querschnitt der Verkehrsflächen weist einen ausreichenden Bauraum dafür auf. Hinsichtlich des Insektenschutzes sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen.

3.7.6 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 05. April 2017, bekanntgemacht am 26. April 2017 im Städtischen Anzeiger.

3.7.7 Anlagen der Telekommunikation

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

3.7.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

Unter Beachtung der Vorgaben der Abfallsatzung (AbfS) zur Getrennterfassung von wiederverwertbaren Abfällen (§ 11 Abs. 1 AbfS) sind ausreichend Stellflächen für Abfallbehältnisse auf dem Grundstück des jeweiligen Eigentümers zu errichten (§ 14 Abs. 2 AbfS).

Stellplätze für Abfallbehälter müssen so angelegt sein, dass dreiachsige Müllfahrzeuge diese direkt anfahren können und ein Rückwärtsfahren hierfür nicht erforderlich ist.

Die Zuwegung vom Bereitstellungsplatz der Abfallbehälter zum Entsorgungsfahrzeug ist gemäß BGV C27, mit einem ebenen trittsicheren Belag auszuführen, der den Beanspruchungen des Behältertransportes standhält.

Zufahrtsstraßen und Wendeanlagen müssen unter Beachtung der Rast 06 für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt und ausreichend tragfähig sein.

Für Grundstücke die für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht erreichbar sind, müssen Bereitstellungsflächen an der nächsten, für die Müllfahrzeuge erreichbaren Straße, eingerichtet werden.

Die Stellflächen für **Sammelbehältnisse** für Glas sind auf öffentlichen Flächen auszuweisen. Der Richtwert beträgt pro 600 Einwohner ein Stellplatz mit der Größe von ca. 6 m x 3 m.

Die Glascontainer-Stellfläche ist so anzuordnen, dass der Mindestabstand von 12 - 15 m zur Bebauung abgesichert ist.

3.8 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 15.WA.70 Eulenflucht war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung der Planinhalte die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogel-

schutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme unter Beachtung der Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden in 2016 naturschutzfachliche Kartierungen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Amphibien und Gefäßpflanzen durchgeführt.

Im Ergebnis der fachlichen Untersuchung konnte für alle durch die Umsetzung der Planung betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungs- und Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für eine weitere besonders geschützte Art wurde eine Maßnahme vorgeschlagen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation als Voraussetzung zur Anwendung der Vorgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu realisieren ist.

Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG entfällt entsprechend, da bereits unter Einbeziehung von Vermeidungs- und Minderungs- und Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen des Risikomanagements die Rechtskonformität in Bezug auf die Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG herzustellen war.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist unter Einhaltung der im Artenschutzfachbeitrag genannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen die in Aussichtstellung der artenschutzrechtlichen Genehmigung zu empfehlen.

Die konkrete Abstimmung des zu erbringenden Ersatzes erfolgt mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock. Bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist eine Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG vollständig zu vermeiden.

Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages und der grünordnerischen Planungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Artenschutz) § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38, 39 und 44 BNatSchG**
- 3.1. Die Gebäudeabbrüche der ehemaligen Gewächshausanlage müssen im Zeitraum mit geringem Konfliktpotential für Fledermäuse (Mitte August bis Mitte Oktober) begonnen bzw. umgesetzt werden. Sollte eine Umsetzung der Abbruchmaßnahmen im genannten Zeitraum nicht möglich sein, muss durch eine ökologische Baubegleitung unmittelbar vor Beginn der Abbruchmaßnahme sichergestellt werden, dass eine Tötung von Fledermäusen und Brutvögeln sicher ausgeschlossen werden kann.

Beim Abbruch der Gewächshausanlage sind alle leicht demontierbaren Teile mit Quartierpotential (wie Türrahmen, Fensterbretter und -laibungen, Teerpappendach etc.) vorsichtig händisch zu entfernen und auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Die entsprechenden Abbruchmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde nach dem Abriss unaufgefordert vorzulegen.
- 3.2 Sonstige Abbruchmaßnahmen sowie Flächenberäumungen müssen in einem Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brutsaison der Vögel bzw. der Aktivitätsphase der Amphibien begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Kommt es zu Unterbrechungen muss eine ökologische Baubegleitung das Bebauungsplangebiet auf aktuellen Amphibien- und Brutvogelbesatz kontrollieren.
- 3.3 Um Amphibienverluste auszuschließen muss im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets, entlang des Grabenabschnitts in Höhe der Kleingewässer während der Rodungs-, Erschließungs-, und Beräumungsarbeiten ein mobiler Amphibienschutzzaun mit Fangeimern errichtet werden. Durch eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt werden, dass die Amphibien in dem Bebauungsplangebiet täglich abgesammelt und im Bereich der Kleingewässer wieder ausgesetzt werden. Die Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
- 3.4 Aufgefundene Exemplare der Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*) sind durch eine ökologische Baubegleitung sachkundig zu bergen und auf eine geeignete Fläche nördlich des Bebauungsplangebiets umzusetzen. Nach Fertigstellung der Umsetzungsmaßnahme ist diese der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert anzuzeigen.

3.5 Zum Ausgleich des Verlustes von Brutplätzen für Höhlenbrüter wird als Ersatz die Installation von künstlichen Nisthilfen im Verhältnis 1:2 festgelegt. Die Lage der künstlichen Nisthilfen muss durch eine ökologische Baubegleitung bestimmt und dem Vorhabenträger mitgeteilt werden. Die Nistkästen sollen aus langlebigen und witterungsunempfindlichen Holzbeton gefertigt sein. Die Umsetzung der Maßnahme ist vom Vorhabenträger durchzuführen. Eine fachliche Abnahme erfolgt durch die unter Naturschutzbehörde.

3.6 Sonstige Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.

Daneben werden weitergehende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

3.7 PKW-Stellplätze und Nebenflächen auf den Grundstücken sind in versickerungsfähiger Bauweise (Fugenpflaster, Rasengitter oder vergleichbare) zu errichten.

3.8 In der Planstraße A sind 6 kleinkronige Laubbäume der Arten Gefüllte Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚Plena‘) oder Feld-Ahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘) in zwei Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualität für die Pflanzung sind Hochstämme StU 18-20 cm. Die Pflanzung muss je Gruppe in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m erfolgen. Für die Bäume ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 3 Jahren durchzuführen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist gegebenenfalls im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch den Verursacher zu tragen.

3.9 Grünordnung

Innerhalb des kleinen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Weitergehende Regelungen werden nicht getroffen, sodass hier die übliche gärtnerische Nutzung im Zusammenhang mit der angrenzenden Baufläche zulässig ist.

3.9.1 Anpflanzungen

Entlang der Planstraße A ist die Anpflanzung von 6 kleinen Kronen-Laubbäumen vorgesehen. Die Pflanzstandorte werden nicht standörtlich festgesetzt, um keine zu engen Bindungen für die Erschließungsplanung zu schaffen. Vorgesehen ist eine Pflanzung in Gruppen, um einen größeren zusammenhängenden Wurzelraum für die Bäume zu schaffen. Daher wird auch ein zusammenhängender Pflanzenstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m festgesetzt. Der Streifen sollte mit Rasen begrünt werden. Als Arten werden die Gefüllte Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚Plena‘) und der Feld-Ahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘) zur Wahl gestellt. Mit diesen Pflanzungen wird eine gewisse Durchgrünung des Straßenraumes erreicht. Für die Bäume wird eine Entwicklungspflege von 3 Jahren festgesetzt, um ein stabiles Anwachsen zu gewährleisten.

3.9.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der Brutvögel im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Zeitraum für Abbruchmaßnahmen, Rodungen und die Beräumung der Flächen auf die Monate Oktober bis Februar begrenzt. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt wurden. Kommt es zu Unterbrechungen muss eine ökologische Baubegleitung das Bebauungsgebiet auf aktuellen Brutvogelbesatz kontrollieren.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes gehen Jagdgebiete verschiedenen Fledermausarten verloren. Um Beeinträchtigungen der Populationen zu vermeiden soll eine Optimierung der nördlich angrenzenden Flächen erfolgen. Dazu ist ein Offenhalten von Teilflächen durch eine sporadische Mahd, die Anlage offener Wasserfläche sowie die Anpflanzung von Gehölzgruppen erforderlich. Mit diesen Maßnahmen werden auch gleichzeitig die Sommer- und Winterlebensräume der im gesamten Bereich vorkommenden Amphibien optimiert und Gefährdungen der Populationen vermieden.

Durch die erforderlichen Abbruch- und Rodungsmaßnahmen gehen Brutplätze des Haussperlings (2) und der Kohlmeise (1) verloren. Da diese Arten die Nester über mehrere Jahre nutzen und damit der Schutz der Fortpflanzungsstätte nicht mit dem Ende der Brutperiode erlischt ist eine Verletzung des Beschädigungs- bzw. Zerstörungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht auszuschließen. Eine Vermeidung ist durch die Schaffung von 6 Nistgelegenheiten im näheren Umfeld des Bebauungsplanes oder auch im Zusammenhang mit der Neubebauung möglich. Um die Annahme der künstlichen Nistplätze zu sichern ist deren Lage durch fachkundiges Personal zu bestimmen. Die Nisthilfen müssen in der auf die Flächenberäumung folgenden Brutperiode installiert sein. Die Standorte sowie die Umsetzung der Maßnahme sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Erdkröte und der Moorfrosch nutzen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sommerlebensraum und wahrscheinlich auch als Überwinterungshabitat. Passende Laichgewässer bilden der nördlich angrenzende Graben sowie weitere Kleingewässer im Norden. Um eine Tötung von Exemplaren im Baugebiet zu vermeiden, ist entlang des Nordostrandes des Bebauungsplangebiets während der Rodungs-, Erschließungs-, und Beräumungsarbeiten ein mobiler Amphibienschutzzaun mit Fangeimern zu errichten. Durch eine ökologische Baubegleitung muss sichergestellt werden, dass die Amphibien in dem Bebauungsplangebiet täglich abgesammelt und im Bereich der Kleingewässer wieder ausgesetzt werden. Die Maßnahme ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Damit erfolgt eine Ableitung der Individuen in nördliche Richtung auf die angrenzenden gut geeigneten Flächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden einzelne Exemplare der Gelben Sumpfschwertlilie gefunden. Diese sind besonders geschützt und müssen daher vor Beginn der Flächenberäumung auf eine geeignete Fläche nördlich des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

Zum Schutz der Insekten wird für die Außenbeleuchtungsanlagen die Verwendung von umweltverträglichen Lichtquellen wie LED- oder Natriumdampflampen festgesetzt. Insekten werden von diesen Lichtfarben nicht angezogen und damit in ihrer Lebensweise nicht beeinträchtigt. Die Leuchtkörper müssen nach unten abstrahlen.

Durch die neue Bebauung wird der Abfluss von Oberflächenwasser erheblich erhöht. Eine gewisse Reduzierung ist durch eine versickerungsfähige Bauweise möglich. Dazu zählen Sickerpflaster, Fugenpflaster oder Rasengitter. Diese Bauweise wird für PKW-Stellplätze und Nebenflächen auf den Grundstücken festgesetzt.

Der westliche Teil des Bebauungsplans liegt im Randbereich eines gesetzlich geschützten Biotops. Das Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte mit Weidengebüsch, vorrangig Grauweiden, mit ausgeprägter Krautschicht, Brennessel dominiert, ist in den angrenzenden Bereichen mehrfach vorhanden und bildet einen wertvollen Lebensraum für Vögel und Kleintiere und ist bedeutend für die natürliche Strukturvielfalt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt sowie der Wechselwirkungen zwischen ihnen, werden jedoch keine Konflikte gesehen. Die teilweise Inanspruchnahme des 60 m Mindestabstands gemäß der Selbstbindung nach dem Umweltqualitätskonzept wird aufgrund der intensiven gärtnerischen Vornutzung, der gebotenen Wirtschaftlichkeit bei der Entwicklung des Wohnstandortes auf der begrenzten Fläche und der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in der Hansestadt Rostock als gerechtfertigt betrachtet.

Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im bisherigen Verfahren konnten die Auswirkungen auf das Biotop reduziert werden. Wertvolle Lebensräume sind nur noch relativ kleinflächig durch den Verlust Ruderaler Kriechrasen betroffen. Die weitere Bebauung findet auf der intensiv genutzten bzw. ursprünglich intensiv genutzten Flächen wie der brachgefallenen Gärtnerei statt. Geschützte Biotope sind nicht direkt betroffen. Die Beeinträchtigungen können insgesamt als mittel eingestuft werden.

3.10 Immissionsschutz

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes, hier insbesondere des Schutzes vor Auswirkungen des Verkehrslärms, wird auf die entsprechend Untersuchung des Umweltamtes der Hansestadt Rostock (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15.WA.70 "Eulenflucht" der Hansestadt Rostock) vom 21. März 2017 orientiert.

In der schalltechnischen Untersuchung erfolgte die prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 15.WA.70 "Eulenflucht" der Hansestadt Rostock durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt entsprechend der DIN 18005.

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen innerhalb des Plangebietes auch unter Berücksichtigung der Zunahme des Verkehrs durch das Planvorhaben tags und nachts unterhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) und befinden sich innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II. In diesen Lärmpegelbereichen sind bei den heute auch aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführungen keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten.

An den untersuchten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes steigen die Beurteilungspegel im Bereich des Knotens Planstraße A / Drostestraße um bis zu 4 dB(A) tags und nachts. An den Immissionsorten an der Gehlsheimer Straße steigen sie um maximal 0,5 dB(A) im Nachtzeitraum. Im Tagzeitraum werden die Beurteilungspegel hier nicht erhöht. An der Drostestraße wird der Orientierungswert tags mit Berücksichtigung des Planvorhabens eingehalten und nachts erstmalig um bis zu 2 dB(A) überschritten. An der Gehlsheimer Straße ändern sich die Beurteilungspegel an den Immissionsorten mit Ausnahme eines Immissionsortes nicht. An diesem Immissionsort wird der Beurteilungspegel nachts von 51 dB(A) auf 52 dB(A) erhöht. Die Orientierungswerte werden an der Gehlsheimer Straße sowohl ohne als auch mit Planvorhaben deutlich überschritten.

Die planbedingte Erhöhung der Beurteilungspegel in der Drostestraße und die daraus resultierende erstmalige Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes um bis zu 2 dB(A) wird als zumutbar bewertet. Dabei überwiegt das Interesse der Stadt die Wohnbebauung zu erweitern dem Interesse der Anwohner, von der Zunahme der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen, verschont zu bleiben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung sowie der Errichtung von erforderlichem Wohnraum. Die Baufelder befinden sich hauptsächlich auf bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen (vgl. Flächennutzungsplan) und in einer qualitativ hochwertige Lage. Textliche Festsetzungen werden deshalb nicht getroffen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Lärmschutzwand entlang der Drostestraße sind – unabhängig vom Geltungsbereich des Bebauungsplans – aufgrund des geringen Abstands zum Gebäude nicht umsetzbar. Ein Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle erübrigt sich aufgrund der gegebenen Bestandssituation.

Im Hinblick auf den baulichen Schallschutz liegen die Immissionsorte an der Drostestraße sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung des Planvorhabens maximal im Lärmpegelbereich II. Die Immissionsorte an der Gehlsheimer Straße liegen weiterhin im Lärmpegelbereich IV. Die Zunahme der Beurteilungspegel führt somit zu keinen erhöhten Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes ist der Neubau der Planstraße A notwendig. Dieser Neubau einer Straße i.S. der 16. BImSchV führt dem Grunde nach zu keinen Ansprüchen auf Schallschutzmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden.

3.11 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.11.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für diesen Bereich einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie sollen gewährleisten, dass die städtebauliche Qualität des Wohngebietes erhalten bleibt, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen.

Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt. Sie sind hier vollständig und mit der entsprechenden Rechtsgrundlage wiedergegeben.

“6. Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V

- 6.1 Die Dächer aller Hauptgebäude dürfen nur flachgeneigt mit 5-18° ausgeführt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 6.2 Für die Dacheindeckungen aller Dächer dürfen weder Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen noch glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 6.3 Die Errichtung von Dachterrassen ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 6.4 Bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze sind in Vorgärten unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter auf dem gesamten Baugrundstück dann zulässig, wenn sie durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimischen Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 6.5 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 6.6 Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 6.7 Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 6.8 Abweichend von der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger, sind auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
- 6.9 Die Stellplätze für Kfz und die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzenarten zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBauO M-V)
- 6.10 Auf je 100 m² zu begrünender Fläche ist mindestens ein Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. 20 % der Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Kinderspielflächen sind dabei als zu begrünende Fläche anzurechnen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 6.11 Für je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze ist mindestens ein Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 9 m² nicht unterschreiten; unbefestigte Baumpflanzstreifen müssen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 6.12 Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001) herzustellen. Die Größe der

Nettospielfläche muss mindestens 65 m² betragen. Bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 3 LBauO M-V)

6.13 Die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächen-gestaltungssatzung), bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21, findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Anwendung.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

6.14 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer

- Dächer von Hauptgebäuden mit anderen Neigungen als 5-18° ausführt,
- für die Dacheindeckungen aller Dächer Materialien mit grünen oder blauen Farbtönen oder glänzende Oberflächen (Glasuren) verwendet Ausgenommen sind davon Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie,
- Dachterrassen errichtet,
- bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie deren ständige Standplätze in Vorgärten errichtet. Dies gilt für das gesamte Baugrundstück nicht, wenn sie nicht durch hochwachsende, standortgerechte und vorwiegend einheimische Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche abgeschirmt sind,
- Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen nutzt,
- erforderliche Einfriedungen an öffentlichen Flächen mit einer Höhe von über 1,50 m über Oberkante Gehweg errichtet,
- über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss ein oder mehrere Geschosse errichtet,
- abweichend von der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger, für Altenwohnungen nicht 1-2 Stellplätze je Wohnung herstellt und vorhält,
- die Stellplätze für Kfz und die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht unter Verwendung von standortgerechten und vorwiegend einheimischen Pflanzenarten begrünt, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden,
- nicht je 100 m² zu begrünender Fläche mindestens einen Baum der Stärke 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und nicht 20 % der Fläche unter Anrechnung der Kinderspielflächen mit Gehölzen bepflanzt,
- nicht je vier ebenerdige Kraftfahrzeugstellplätze mindestens einen Baum mit 18/20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, pflanzt und die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe von 9 m² und die Mindestbreite der unbefestigten Baumpflanzstreifen von 2,5 m unterschreitet,
- bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück (öffentlich-rechtlich gesichert) keinen ausreichend großen Spielplatz für Kleinkinder gemäß § 8 Abs. 2 LBauO M-V und der Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (bekanntgemacht am 12. Dezember 2001) herstellt und die Größe der Nettospielfläche von mindestens 65 m² und die Erweiterung um mindestens 5 m² je weiterer Wohnung unterschreitet.

Dies kann mit einem Bußgeld bis zu 500.000 Euro belegt werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)“

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

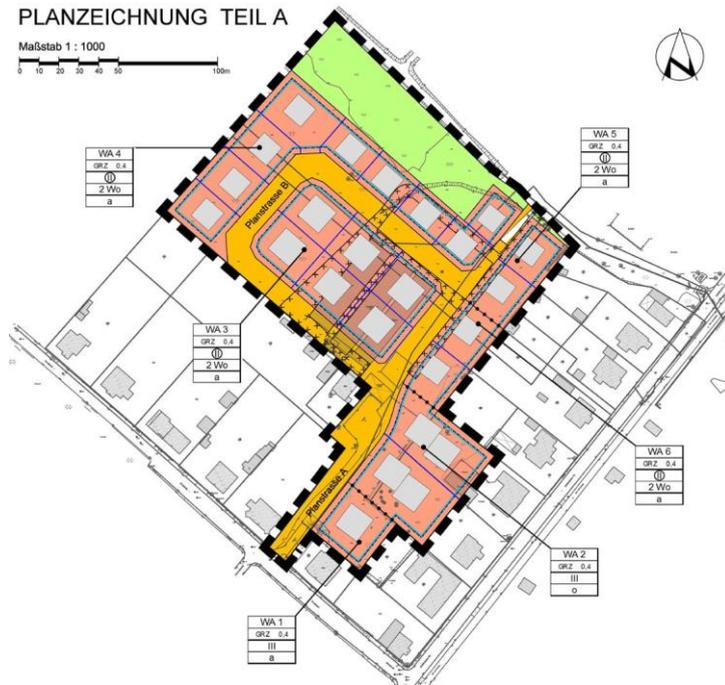
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, die derzeit als städtebaulichen Missstand anzusprechende Flächen und Anlagen nachzuverdichten und einer Nutzung für den Wohnungsbau zuzuführen. Da es sich um einen Plan der Innentwicklung handelt, sind eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie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

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen ihnen, werden keine Konflikte gesehen. Die teilweise Inanspruchnahme wertvoller Böden erscheint aufgrund der intensiven gärtnerischen Vornutzung, der gebotenen Wirtschaftlichkeit bei der Entwicklung des Wohnstandortes und der dringenden Nachfrage nach Wohnraum in der Hansestadt Rostock gerechtfertigt.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

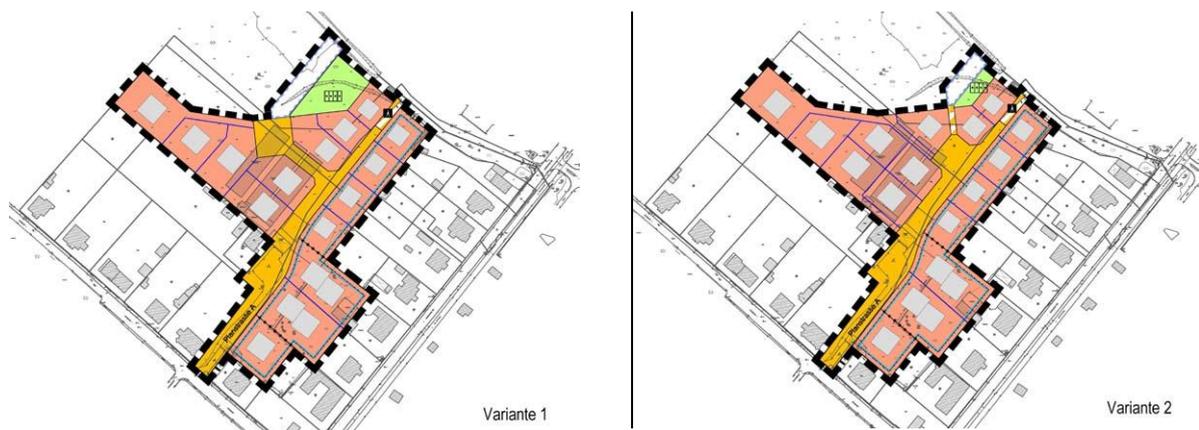
Auf der Grundlage der bereits in den 90er Jahren begonnenen Planungsarbeiten zum vorliegenden Standort wurde, gestützt auf vielfältige Untersuchungen, eine intensive Auseinandersetzung zur Abgrenzung des Bebauungsplangebiets gesucht.

Aufgrund der intensiven gärtnerischen Vornutzung und der gebotenen Wirtschaftlichkeit bei der Entwicklung des Wohnstandortes zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs erfolgte eine schrittweise Anpassung der Planung an die naturräumlichen Bedingungen.



Ausgangspunkt war eine Planung, die auf der Grundlage der verfügbaren Flächen beruhte und die Basis für die weitergehenden wasserwirtschaftlichen, boden- und artenschutzrechtlichen sowie naturschutzrechtlichen Untersuchungen bildete.

Im Ergebnis der Untersuchungen erfolgte insbesondere aus bodenschutzrechtlichen Gründen eine erhebliche Reduzierung der Planungen zur baulichen Nutzung in Varianten, die durch eine Optimierung der Verkehrslösung zum nun vorliegenden Ergebnis führte.



Nunmehr ist davon auszugehen, dass es im Zuge des Aufstellungsverfahrens nicht zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen kommen wird. Es sind momentan keine Belange erkennbar, die in grundsätzlich gegensätzlicher Zielrichtung stehen und im Rahmen der Prüfung der Stellungnahmen einer sachgerechten Abwägung bedürften. Für die derzeit bekannten Belange liegen Lösungsansätze vor, die wahrscheinlich während des Aufstellungsverfahrens abgeschlossen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB mit dem vorliegenden Entwurf eine ausgewogene Planung vorliegt, die es nicht erfordert, dass ein Belang besonders unter der Durchsetzung des ausgewogenen Planungskonzeptes in einem besonders hohen Maß zurücktreten muss.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet 1	982 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 2	2.991 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 3	5.200 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 4	1.760 m ²	
Allgemeines Wohngebiet 5	2.641 m ²	
Allgemeine Wohngebiete gesamt	13.574 m²	71,9
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.430 m²	18,2
Private Grünfläche -Hausgärten-	1.061 m²	5,6
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	820 m²	4,3
Gesamtfläche des Plangebiets	18.885 m²	100

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Der für eine Neubebauung vorgesehene Bereich im Bebauungsplangebiet befindet sich in privater Hand. Die Planungsziele der Hansestadt Rostock befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Interessen der Eigentümer der von der Planung betroffenen Flächen. Bodenordnende Maßnahmen werden daher nur für die Anlage der Straßenverkehrsflächen erforderlich.

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

7.2 Verträge

Das Bebauungsplangebiet ist über die Drostestraße ausreichend erschlossen.

Ein Erschließungsvertrag ist daher nur für die Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplangebiets notwendig.

Der Erschließungsvertrag ist frühzeitig vor Satzungsbeschluss zu schließen, um das Entstehen von Kosten für die Herstellung und Pflege z.B. für die 6 kleinkronigen Bäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche zu vermeiden.

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

Zielstellung ist die unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Übernahme der öffentlichen Anlagen.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Fundmunition

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

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

Bodenschutz

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 standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Altlastenverdacht

Für das Grundstück der 'Gärtnerei Aderhold' bestehen nach einer Altlastenuntersuchung gesicherte Erkenntnisse über erhöhte Konzentrationen von Schadstoffen (Schwermetalle). Die belasteten Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Grundsätzlich ist die Nutzung für Zwecke des Wohnungsbaus nicht gefährdet.

Da jedoch eine Nutzung als Spielplatzfläche oder Nutzgarten nicht zugelassen werden kann, ist ein Bodenaustausch für die belasteten Böden vorzunehmen.

Die Art und der Umfang der Belastung erlauben z.B. den Wiedereinbau im Untergrund von wasserundurchlässigen Straßen in hydrogeologisch günstigen Gebieten.

Nach einer Entfernung der Böden ist eine gefahrlose Nutzung für alle mit dem Wohnen verbundenen Zwecke möglich. Einzelheiten und weitere Verwendungsmöglichkeiten können dem Untersuchungsergebnis vom 25.11.1996 der Ingenieurgesellschaft AnalyTech entnommen werden. Werden bei Bauarbeiten auf nicht gekennzeichneten Flächen 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, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer 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 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12.09.1996 (BGBl. I, 5.1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. In diesem Fall ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock, zu benachrichtigen.

Bodendenkmalpflege

Beim Auffinden von archäologischen Gegenständen oder auffälligen Bodenverfärbungen sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V und die untere Bodendenkmalschutzbehörde der Hansestadt Rostock zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer. (§ 11 DSchG M-V)

Bohrungen

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

Beleuchtungsanlagen

Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG), Hauptabteilung Licht, zu koordinieren.

- Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.
- Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen.
- Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün-und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.

Allgemeine Hinweise

Zukünftige Bauträger und Bauherren werden auf die Reduktionsmöglichkeiten des Niederschlagswasseranfalls auf Privatflächen u.a. durch die Verwendung von Gründächern eine Nutzung des Regenwassers und durch eine wasserdurchlässige Flächenbefestigungen von Wegen und Zufahrten hingewiesen.

Folgende Satzungen der Hansestadt Rostock sind zu beachten:

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger).

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischen Anzeiger. Die abweichende Festsetzung 6.7 ist zu beachten.

Verfasser
Bauleitplanung:



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

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

Grünordnerischer
Beitrag:



Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung
Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax.: (0381) 490 99 83
E-MAIL: LA@LAEMMEL.DE

Artenschutzrechtlicher
Fachbeitrag:



IfAÖ GmbH
Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock
Dipl.-Ing. Björn Russow
MSc. Carmen Wawra
Tel.: (0381) 25 23 12 - 06
Fax: (0381) 25 23 12 - 29
E-Mail: russow@ifaoe.de