



Übersichtsplan M 1: 10.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 12.W.174
"Wohnen am Hüerbaasweg"

im Stadtteil Brinckmansdorf zwischen der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, nördlich der ehemaligen Kaufhalle im Norden, der Ostseite der Straße "Hüerbaasweg" im Osten, der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle im Süden, dem Wald "Cramons Tannen" im Westen

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	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	7
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	8
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	8
3	PLANUNGSINHALTE	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4	Verkehrerschließung	10
3.4.1	Verkehrsanbindung	10
3.4.2	Fließender Verkehr	10
3.4.3	Ruhender Verkehr	10
3.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
3.4.5	Fuß- und Radwegenetz	10
3.5	Technische Infrastruktur	11
3.5.1	Wasserversorgung	11
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	11
3.5.3	Abwasserableitung	11
3.5.4	Elektroenergieversorgung	11
3.5.5	Straßenbeleuchtung	11
3.5.6	Fernwärmeversorgung	11
3.5.7	Anlagen der Telekommunikation	11
3.5.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	11
3.6	Grünordnung	12
3.6.1	Grünflächen	12
3.6.2	Artenschutz	12
3.7	Immissionsschutz	14
3.8	Übernahme von Rechtsvorschriften	16
3.8.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	16
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	17
6	FLÄCHENBILANZ	17
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	17
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	17
7.2	Verträge	17
7.3	Kosten und Finanzierung	18
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	18

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Das Plangebiet liegt im Rostocker Stadtteil Brinckmansdorf. Es ist über den Hürbaasweg erschlossen und an die Tessiner Straße angebunden.

Im südlichen Bereich (Flurstück 26/21 Flur 1, Gemarkung Kassebohm) befindet sich eine ehemalige Kaufhalle, die als Lager genutzt wird.

Die ehemalige Nutzung wurde vor langer Zeit aufgegeben.

Eine Nachnutzung im ursprünglichen Sinne ist unwahrscheinlich, da in der Zwischenzeit in der Nähe, moderne Einkaufseinrichtungen errichtet wurden und die Versorgung der Bewohner des Stadtteils gewährleisten.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans soll die städtebauliche Neuordnung des Gebiets gesteuert und der entstandene städtebauliche Missstand beseitigt werden. Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen für den Wohnungsbau in diesem Bereich des Stadtteils Brinckmansdorf im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB). Entsprechend der ungebrochenen Nachfrage sollen moderne Wohnungen errichtet werden. In Orientierung an der durch die angrenzenden Gebäude geprägten Bebauung werden Wohnhäuser mit maximal 2 Vollgeschossen entstehen. Dabei können ca. 4 Wohneinheiten realisiert werden.

Im Bestand vorhandene, zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke, werden von der Planung nicht erfasst.

Aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes und der baulichen Vorprägung um das Plangebiet handelt es sich im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Anwendung finden.

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 nördlich angrenzenden stark befahrenen Tessiner Straße (B 110) wurden Untersuchungen zum Immissionsschutz erforderlich. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch entsprechende Gutachten ermittelt.

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen (Flurstück 26/21) ist eindeutig als Wald anzusprechen.

Um eine bauliche Nutzung zu ermöglichen, ist eine Waldumwandlung erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung bei der zuständigen Forstbehörde (Forstamt Billenhagen) für alle umzuwandelnden Flächen beantragt.

Die Waldumwandlung selbst erfolgt erst mit der Umsetzung der Planung.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt die betroffenen Grundstücke im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche (W.12.7) und im südlichen Bereich als Fläche für Wald (WLD.12.1) dar. Damit wäre der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes derzeit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. 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 Stadtgebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB).

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12.W.174 "Wohnen am Hürbaasweg" befindet sich im zentralen Bereich des Stadtteils Brinckmansdorf. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch die Tessiner Straße und den Ersatzwaldweg südlich der Bestandsgebäude Hürbaasweg 9 und Tessiner Str. 101,
- im Osten: durch die Ostseite der Straße "Hürbaasweg",
- im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 26/21, Flur 1, Gemarkung Kassebohm, südlich der ehemaligen Kaufhalle,
- im Westen: durch den Wald "Cramons Tannen".

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 26/21 und Teile der Flurstücke 26/32, 35/5 und 35/6 der Flur 1, Gemarkung Kassebohm.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure aus Rostock mit Stand vom Juni 2013.

1.3 Bisheriger und geplanter Verfahrensablauf

Mit der BauGB-Novelle durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) wurde zum 1. Januar 2007 in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans nach § 13 BauGB ein "beschleunigtes" Verfahren eingeführt. Mit dem § 13a BauGB steht unter bestimmten Voraussetzungen ein Instrument der städtebaulichen Planung zur Verfügung, das rechtspolitisch das Ziel verfolgt, die Begünstigung einer Entwicklung des Stadtgebiets "nach innen", zu befördern. Mit dem beschleunigten Verfahren wird eine deutliche Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ermöglicht, insbesondere durch eine Begünstigung hinsichtlich des teilweise überschießenden 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 Bebauungsplangebietes von 6.086 m² weit unterschritten.
- Es werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Hansestadt Rostock sind 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 frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen zweier Ortsbeiratssitzungen am 02.12.2014 und am 06.01.2015. Dabei bestand auch Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.
- 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.
- 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 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, ein.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a 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 naturschutzrechtlichen Aspekte angemessen Berücksichtigung finden.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen sind zu beachten.

Das förmliche Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.01.2015 eingeleitet.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 04.03.2015 erfolgt.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung erfolgte insbesondere aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Situation eine Reduzierung des Geltungsbereichs.

Die besonders verlärmten Bereiche wurden aus der Planung entlassen, da insbesondere auch die Außenwohnbereiche einer Einfamilienhausbebauung zu schützen sind.

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- Planzeichenverordnung (-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1510)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 590).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das **Landesraumentwicklungsprogramm** aus dem Jahr 2005. Hier ist die Hansestadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen. Sie bildet die Kernstadt innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist gemäß Punkt 4.1(3) des LREP der Nutzung von Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock** vom August 2011 sieht das Bebauungsplangebiet als Bestandteil eines Tourismusschwerpunktraums im küstennahen Raum. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen 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.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise Wohnbaufläche (W.12.7) und teilweise als Fläche für Wald (WLD.12.1) dar. Damit wäre der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes derzeit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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 heranzuzie-

hen.“ (aus dem Beschluss über die Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 vom 14.05.2014).

Der Landschaftsplan stellt das Bebauungsplangebiet als Wohngebiet und Wald dar.

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

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Stadtteil Brinckmansdorf liegt im Südosten der Hansestadt Rostock.

Er ist ein überaus beliebter Wohnstandort und hat mit dem Wohngebieten Kassebohm und Brinckmanshöhe (Riekdahl) erheblichen Zuwachs erhalten.

Die Stadtentwicklung nach Osten fand überwiegend von 1918 bis 1945 statt.

Mit dem Wossidlopark Brinckmansdorf (kleiner Wohngebietspark mit Freizeitangeboten vorrangig für Jugendliche, Skateboardbahn, Basketball, Fußball) und dem Stadtpark Brinckmansdorf (Park mit Waldcharakter, öffentliches Grün mit Waldflächen [Cramonstannen, Waldfläche mit ihrem Schutzstatus nach § 2 LWaldG M-V]) und der landschaftlich hochwertigen Lage verfügt der Stadtteil über eine hohe Anziehungskraft.

Die Bebauung ist vor allen Dingen geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser mit überwiegend zwei bis drei Geschossen.

Auch wenn mit dem SO.12.1 in Brinckmansdorf ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel besteht, wird der Stadtteil nicht über ein eigenes Stadtteilzentrum versorgt. Der Stadtteil Brinckmansdorf wird wegen seiner noch relativ geringen Einwohnerzahl von der Stadtmitte mitversorgt.

Die ehemalige Kaufhalle war einer der wenigen Versorgungsstandorte und ist inzwischen durch modernere Einrichtungen zur Grundversorgung abgelöst worden.

Seit der Schließung wird die ehemalige Kaufhalle als Lager genutzt und bietet heute einen stark verfallenen Anblick. Der bauliche Zustand ist desolat.

Über den Haltepunkt Kassebohm und die Buslinien 22 und 23 verfügt der Stadtteil auch über einen angemessenen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Für die ehemalige Kaufhalle besteht seit mehreren Jahren eine Lagernutzung. Der Gebäudebestand ist stark beschädigt und zum Abriss vorgesehen.

Anstelle der ehemaligen Kaufhalle ist die Errichtung von Einfamilienhäusern auf dem Grundstück 26/21 der Flur 1, Gemarkung Kassebohm, vorgesehen.

Für den auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand wurde im Jahr 2013 ein Baumgutachten „Aufnahme und Überprüfung der Verkehrssicherheit des Baumbestandes auf dem Grundstück“ erarbeitet. Ziel war den Baumbestand auf dem Gelände aufzunehmen und die Verkehrssicherheit des Baumbestandes einzuschätzen und eventuelle Baumpflegemaßnahmen zu benennen.

Unabhängig von diesem Gutachten ist der Bereich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V festzustellen.

Von daher wird es im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans notwendig, bei der zuständigen Waldbehörde (Forstamt Billenhagen) eine Inaussichtstellung der Waldumwandlung für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich gemäß § 15a LWaldG M-V zu stellen. Der notwendige Waldabstand von 30 m ist dabei zu berücksichtigen. Für die Waldumwandlung selbst stehen seitens des Stadtforstamtes noch geeignete Flächen zur Verfügung.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

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

Insbesondere Ärzte, und andere Dienstleister bieten ihre Leistungen überwiegend auf einzelne Gebäude verteilt an.

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

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist über den Hürbaasweg an die Tessiner Straße (B 110) angebunden, die ihrerseits eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum und die Autobahn A 19 sicherstellt.

Die Buslinien 22 und 23 der RSAG bedienen auch mit einer Haltestelle "Hürbaasweg" den Stadtteil.

Stadttechnische Infrastruktur

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans um baulich bereits genutzte Grundstücke handelt, kann davon ausgegangen werden, dass alle Medien, die zur Sicherung der technischen Infrastruktur erforderlich werden, am Standort vorhanden sind.

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 für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen befinden sich noch im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die anschließenden Flurstücke der Straßenverkehrsfläche und des Waldes ebenfalls. Die ehemalige Kaufhalle selbst befindet sich in Privateigentum.

Damit sind günstige Voraussetzungen hinsichtlich der Gewährleistung der Realisierung der Wohnnutzung gegeben. Für die Herstellung eines Fußweges (zur Bushaltestelle) sollte von der Hansestadt Rostock ein Teil des Flurstücks 26/21 einbehalten werden.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend der vorgesehenen künftigen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO folgendes:

- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

- Ausnahmsweise zulässig sind:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, da sie dem angestrebten Charakter des Wohngebiets widersprechen und sich aufgrund des durch sie hervorgerufenen Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnnutzung auswirken können.

Die Ausstattung des 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 des Grundstücks für den höherwertigen Wohnbedarf.

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.

Auf die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen ist besonders hinzuweisen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die angestrebte Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung zu erreichen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) im allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 festgesetzt. Dies erfolgt in Anlehnung an den in der Umgebung anzutreffenden Bestand. Damit wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung fast 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.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse wird sowohl für die neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen (WA 1) auf 2 (II) orientiert.

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

Dadurch kann auch ein ausgebautes Dachgeschoss sehr schnell zu einem Vollgeschoss werden.

Abgeleitet aus der Höhenentwicklung der gegenüberliegenden Bebauung wird für das neu zu bebauende WA 1 eine Traufhöhe von 30,5 m über HN festgesetzt. Das entspricht eine Höhe über Gelände von etwa 4,5 m.

Als Firsthöhe werden 36,5 m über HN festgesetzt. Das entspricht einer Höhe über Gelände von etwa 10,5 m.

Damit wird ein Einfügen in den vorhandenen Bestand gesichert.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die geplanten Wohngebäude sollen als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der einzelnen Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

In gleicher Weise wurde der umliegende Bestand errichtet.

Für das neu zu bebauende WA 1 wird mittels einer an der Straßenführung orientierten Baugrenze ein Baufenster von etwa 14 m Tiefe geschaffen.

Dabei wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt, dass die westliche Baugrenze durch Terrassen und Freisitze um bis zu 3 m überschritten werden darf.

Dabei wird auch der Abstand von 30 m zum Wald gesichert. Eine Waldumwandlung ist nur bis zu einem Abstand von 30 von der Bebauung vorzunehmen.

3.4 Verkehrserschließung

3.4.1 Verkehrsanbindung

Für das Plangebiet besteht eine gesicherte Verkehrsanbindung durch den Hürbaasweg und weiter durch die Tessiner Straße.

3.4.2 Fließender Verkehr

Ohne eine spezielle Verknüpfung mit der vorgesehenen Bebauung herzustellen, wurde für die zukünftige Ausgestaltung des Hürbaaswegs innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs ein Straßenquerschnitt entwickelt, der auch zukünftigen Anforderungen gerecht werden kann.

In diesem Sinne wurde die entsprechende Straßenverkehrsfläche in einer Gesamtbreite von 11 m festgesetzt.

Damit werden ein einseitiger Gehweg von 2,5 m Breite, eine Fahrbahn von 5 m Breite und ein zumindest teilweiser Längsparkstreifen von 2 m Breite, sowie die entsprechenden Bankette ermöglicht.

3.4.3 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.

Gemäß Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock sind für Einfamilienhäuser 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung herzustellen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung wird gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 der Landesbauordnung bestimmt, dass auch für Altenwohnungen 1-2 Stellplätze je Wohnung herzustellen und vorzuhalten sind.

Der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen (Besucher) wird zukünftig parallel zur Fahrbahn innerhalb der Straßenverkehrsfläche angeordnet.

3.4.4 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 Haltestelle Hürbaasweg ist ausreichend.

3.4.5 Fuß- und Radwegenetz

Die fußläufige Erschließung innerhalb des Plangebiets ist durch einen bestehenden straßenbegleitenden Gehweg auf der Ostseite des Hürbaaswegs gesichert.

Durch den festgesetzten öffentlichen Verkehrsraum wird zukünftig ein entsprechender Ausbau auf eine Breite von 2,5 m ermöglicht.

Ausgehend von der ehemaligen Kaufhalle verläuft derzeit noch ein Wald-, Geh- und Wirtschaftsweg durch Waldflächen (Waldweg) zur Bushaltestelle.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gesichert, dass diese Verbindung in neuer Lage erhalten bleibt.

Dies erfolgt durch die Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wald-, Geh- und Wirtschaftsweg.

3.5 Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des baulich genutzten Stadtgebiets und der Tatsache, dass die betroffene Fläche zuvor bereits bebaut ist, sind die Grundvoraussetzungen zur Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur grundsätzlich gegeben.

3.5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt im Anschluss an das in der angrenzenden Straße vorhandene Leitungsnetz.

3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. 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 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.

3.5.3 Abwasserableitung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.

3.5.4 Elektroenergieversorgung

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

3.5.5 Straßenbeleuchtung

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen und eingeschränkt der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wald-, Geh- und Wirtschaftsweg - sicherzustellen. Der vorgesehene Querschnitt der Verkehrsflächen weist einen ausreichenden Bauraum dafür auf.

3.5.6 Fernwärmeversorgung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 17. Oktober 2007, bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.

3.5.7 Anlagen der Telekommunikation

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

3.5.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

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

3.6 Grünordnung

3.6.1 Grünflächen

Für den vorliegenden Bebauungsplan findet das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung. Daher kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zum Tragen.

Aufgrund der Lage am Wald "Cramons Tannen" und dem umfangreichen Grünbestand in der Umgebung wird keine Veranlassung gesehen, bestimmte Anpflanz- oder Erhaltungsvorschriften zu treffen.

Es ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9. Oktober 2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock, Nr. 21 vom 17. Oktober 2001) und die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) neben weiteren gesetzlichen Vorschriften ausreichende Wirkungen entfalten.

Für eine gesonderte Festsetzung von Grünflächen wird keinerlei Veranlassung gesehen.

3.6.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrags (AFB), der durch das Büro für ökologische Studien Dr. Norbert Brielmann aus Rostock erstellt wurde, zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zur einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt. Stand des AFB ist der 07.01.2016. Dort wird zusammenfassend festgestellt:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12.W.174 „Wohnen am Hüerbaasweg“ war im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden könnten und ob im Fall der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Als Grundlage der Beurteilung der Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote führen könnten, wurden für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse Felduntersuchungen durchgeführt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden für die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie unter der Voraussetzung der Einhaltung von Vermeidungs-, Minderungs- sowie Ersatzmaßnahmen die Verletzung der Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Nachfolgend werden die Maßnahmen aufgeführt, deren Umsetzung zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich ist. Dabei handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ersatz von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, die zu einer Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG führen können.

1	
Art der Maßnahme	Eingriffe in Gehölzbestände sind in Hinblick auf die Brutvögel nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig. Sind Bäume mit Baum- quartieren von Fledermäusen durch die Fällungen betroffen sind diese wie bereits erläutert zu behandeln. Alternativ ist es möglich, dass die Arbeiten innerhalb dieses Zeitraums begonnen werden und entweder ohne Unterbrechung fortgeführt werden oder dazu führen, dass die beanspruchten Bruthabitate für die Vogelarten nicht mehr nutzbar sind. Sollte ein Eingriff außerhalb dieses Zeitraums erforderlich sein, kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Überprüfung der Brutplatz- und Fledermausquartiersituation unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten und im Falle eines Negativnachweises eine Anpassung der Bauzeitenregelung durch geeignetes Fachpersonal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Brutvögeln.
Zielarten	Amsel, Blaumeise, Girlitz, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Star, Zaunkönig, Zilpzalp

2	
Art der Maßnahme	Abbrucharbeiten an den Gebäuden sind nur innerhalb des Zeitraums von Mitte bis Ende April oder von Anfang September bis Mitte Oktober zulässig. Alternativ ist es möglich, dass im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle möglicher Quartierstrukturen und die Bergung sowie Versorgung aufgefundener Tiere vor Beginn bzw. im Verlauf des Eingriffs vorgenommen wird. Zudem müssen vor dem Abbruch alle potenziell möglichen und leicht demontierbaren potenziellen Quartierbereiche (Holzverschalungen, Bleche, Verkleidungen, Dachplatten etc.) durch fachkundiges Personal im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden, um eine Verletzung der Tiere durch hebelnde Werkzeuge oder den Einsatz von Technik möglichst zu vermeiden.
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Fledermäusen.
Zielarten	Zwergfledermaus

3	
Art der Maßnahme	Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers an/in Gebäuden durch die fachgerechte Montage eines Fledermaus-Universal-Sommerquartiers 1FTH (Fa. Schwegler o. ä)
Begründung	Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.
Zielarten	Zwergfledermaus

4	
Art der Maßnahme	Das Fällen von Baumquartier-Bäumen ist nur innerhalb des Zeitraums von 1. Dezember bis zum 31. Januar zulässig, wobei eine ökologische Baubegleitung zur vorherigen Überprüfung der Fledermausquartiere in den zu fällenden Bäumen erforderlich ist. Bei positivem Befund sind die Quartiere durch fachkundiges Personal zu entnehmen und zu versorgen. Ggf. sind Baumquartiere segmentweise abzutragen.
Begründung	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung von Fledermäusen.
Zielarten	Großer Abendsegler und u. U. weitere baumbewohnende Fledermausarten

5	
Art der Maßnahme	Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiers im Quartierbaum SQ2, sollte dieser gefällt werden, durch die fachgerechte Montage von: drei selbstreinigenden Sommerkästen 2FFH (Fa. Schwegler o. ä.) sowie einem Winterkasten 1 FW (Fa. Schwegler o. ä.).
Begründung	Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.
Zielarten	Großer Abendsegler und u. U. weitere baumbewohnende Fledermausarten

6	
Art der Maßnahme	Ersatz des beschädigten oder zerstörten Fledermausquartiere in den potenziell besetzten (potQB1 bis potQB3) oder weiteren Baumquartieren durch die fachgerechte Montage von: je einem selbstreinigenden Sommerkasten 2FFH (Fa. Schwegler o. ä.) pro Baum.
Begründung	Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen.
Zielarten	u. U. weitere baumbewohnende Fledermausarten

Für alle weiterhin zu prüfenden Arten bzw. Artengruppen wurde anhand einer faunistischen Lebensraum-Potenzialabschätzung der Verbotstatbestand gutachterlich untersucht. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG entfällt entsprechend.

Anhand der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen, die noch um die Arten zu verwendender Außenbeleuchtungsanlagen hinsichtlich des Insektenschutzes ergänzt wurden.

3.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schallimmissionsprognose durch KOHLEN & WENDLANDT Applikationszentrum Akustik, Ingenieurbüro für Lärmbe-kämpfung und Schallschutz, Rostock durchgeführt (Stand: 11.05.2015). Ziel ist die prognos-tische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets.

Die auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkende maßgebende Emissionsquelle ist der Straßenverkehr auf der Bundesstraße 110 (Tessiner Straße). Gewerbliche Nutzungen wirken auf das Gebiet nicht ein.

Für die **Prognose** 2025 wurden Verkehrslärmimmissionen bestimmt, die sich gegenüber dem Bestand um bis zu 0,4 dB(A) erhöhen.

Auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose von KOHLEN & WENDLANDT ist für den nun vorliegenden Geltungsbereich eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte tags [55 dB(A)] um 4 dB(A) und nachts [45 dB(A)] um 7 dB(A) festzustellen.

Die in der Schallimmissionsprognose diskutierte Lärmschutzwand würde die Überschreitungen reduzieren. Allerdings rechtfertigen die erreichbaren Reduzierungen nicht die Errichtung einer Lärmschutzwand, zumal in den Lärmpegelbereichen moderate passive Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Auch unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit von Kosten, der geringen Größe des Baugebiets, der Umsetzbarkeit und des städtebaulichen Erscheinungsbildes einer Lärmschutzwand, ist deren Errichtung nicht zu rechtfertigen.

Bei der Beachtung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans relevanten Lärmpegelbereiche ohne Lärmschutzwand ist festzustellen, dass die neu einer Wohnbebauung zuzuführenden Flächen innerhalb des Lärmpegelbereichs II und teilweise innerhalb des Lärmpegelbereichs III liegen.

Daher wurden folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen, zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 4.1 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind vorzugsweise an den von den Schallquellen (Tessiner Straße, Hüerbaasweg) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die zum Schlafen bestimmten Räume, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise (z.B Lüftungsmöglichkeiten zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite) sichergestellt werden kann, im Lärmpegelbereich III mit schallgedämmten regelbaren Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
- 4.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszulegen, dass die Außenfassaden von Aufenthaltsräumen je nach ihrer Nutzung den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- entsprechen.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30

- 4.3 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109* ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.
- 4.4 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper bzw. andere bauliche Maßnahmen oder den Fortfall maßgeblicher Schallquellen vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 4.1 bis 4.2 abgewichen werden.
- 4.5 Durch Ausnutzung der Eigenabschirmung von Gebäuden oder andere abschirmende Maßnahmen sind ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) mit Lärmbelastungen unterhalb 55 dB(A) am Tage bereitzustellen.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der relevanten Lärmpegelbereiche (II und III), die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Lärmpegelbereiche (IV und V)

wurden zur Information schwachfarbig gekennzeichnet. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die in Mecklenburg-Vorpommern verbindlich ist, entnehmen (Liste der Technischen Baubestimmungen, Bekanntmachung des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus vom 30. September 2015 - V 540 - 516-00000-2015/031 - VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130 – 15).

Für die nach der DIN 4109 erforderliche Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionen in Innenräumen ist z.B. im Lärmpegelbereich II eine Luftschalldämmung der Außenbauteile von 30 dB zu gewährleisten; dieses Maß der Schalldämmung ist regelmäßig bereits durch die Konstruktion der Fenster und Türen entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung gesichert.

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 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 gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

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

- 5.1 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)
 - 5.2 Ständige Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z. B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
 - 5.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
 - 5.4 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)
 - 5.5 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)
 - 5.6 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften Nr. 5.1 zur Farbgebung der Dachmaterialien, Nr. 5.2 zur Gestaltung der ständigen Standorte für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter, Nr. 5.3 zum Verbot der Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen, Nr. 5.4 zur zulässigen Höhe von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen und 5.5 zur Anzahl der notwendigen Stellplätze für Altenwohnungen dieser Satzung zuwiderhandelt. 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, derzeit als städtebaulichen Misstand 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.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Derzeit ist nicht davon auszugehen dass es im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu erheblichen abwägungsrelevanten Einwänden und Stellungnahmen kommen wird. Es sind momentan keine Belange erkennbar, die in 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 Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	4.097	67,32
Straßenverkehrsfläche	1.509	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wald-, Geh- und Wirtschaftsweg	270	
Verkehrsflächen gesamt	1.779	29,23
Fläche für Wald	210	3,45
Gesamtfläche des Plangebiets	6.086	100,00

Zur Waldumwandlung sind 3.322 m² einschließlich des Wald-, Geh- und Wirtschaftswegs mit 270 m² im Geltungsbereich vorgesehen.

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Planungsziele der Hansestadt Rostock befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Erwerbsinteressierten.

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 den Hürbaasweg ausreichend erschlossen. Ein Erschließungsvertrag ist daher entbehrlich.

7.3 Kosten und Finanzierung

Grundsätzlich sind die im Plangebiet befindlichen Bauflächen durch die vorhandene Straße erschlossen.

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.

Für die städtebaulichen Planungsleistungen und das Artenschutzgutachten entstehen der Hansestadt Rostock Kosten in Höhe von 16.531,85 € und für das Lärmgutachten 3.603,56 €. Die Kosten von 2.142,00 € für ein Baumgutachten und 6.545,00 € für Vermessungsleistungen übernahm der Vorhabenträger.

Weitere Kosten für die Ersatzaufforstung im Rahmen der Waldumwandlung, den Abriss der ehemaligen Kaufhalle und Kosten für einen Wald-, Geh- und Wirtschaftsweg, können erst im weiteren Verfahren dargestellt werden.

Die Einnahmen für den Verkauf von Teilen des Flurstücks 26/21 sind in der Höhe noch nicht zu beziffern.

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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Altlastenverdacht

Bei auftretendem Altlastenverdacht ist das Umweltamt der Hansestadt Rostock zu informieren.

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)

Verkehrssicherungsmaßnahmen des Stadtforstamtes

Gegenstand des Hinweises ist u.a die Übernahme der Kosten für Verkehrssicherungsmaßnahmen einschließlich der Baumschau, die nach Einschätzung des Stadtforstamtes notwendig sind oder werden können, weil der Grundstücksbesitzer den gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstand für bauliche Anlagen (30 m) unterschreitet bzw. unterschreiten wird, für den das Stadtforstamt verkehrssichtungspflichtig ist.

Alle Kosten für die Verkehrssicherung, die auf dem Flurstück 26/32, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, anfallen und zu Gunsten der Verkehrssicherheit auf dem Flurstück 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1, durchgeführt werden müssen, tragen die Eigentümer des Flurstücks 26/21, Gemarkung Kassebohm, Flur 1. Die Kostentragungspflicht besteht nicht, wenn die durchgeführte/n Maßnahme/n aus fachlicher Sicht nicht für notwendig gehalten werden durften. Bei Zahlungsverzug ist das Stadtforstamt berechtigt, Zinsen in Höhe von jährlich 7 von Hundert über dem jeweiligen Basissatz gemäß § 247 BGB zu berechnen.

Die Verkehrssicherungsmaßnahmen werden entweder nach Festlegung des Stadtforstamtes und vorheriger Information an den/die Grundstücksbesitzer oder auf begründeten Wunsch eines Grundstücksbesitzers durchgeführt.

Die Durchführung wird in der Regel durch das Stadtforstamt veranlasst. Ausnahmen müssen schriftlich vereinbart werden.

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 Bestimmung unter Punkt 5.5 des Teil B Text zur Anzahl der notwendigen Stellplätze bei Altenwohnungen ist zu beachten.

Grünflächengestaltungssatzung

Es gilt die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücke (Grünflächengestaltungssatzung) bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger.

- * Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, im Haus des Bauens und der Umwelt, Holbeinplatz 14, 18069 Rostock, einzusehen.

**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