



Übersichtsplan: Auszug aus der topographischen Karte © GeoBasis DE/M-V 2015

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“

- Teilbereich 1 -

gelegen in Brinkmannsdorf, begrenzt im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der alten Molkerei, im Osten durch die Grün- und Bauflächen westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der neuen Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 39)

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 27.06.2018

ausgefertigt am 24.07.2018

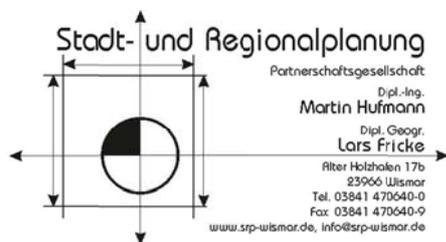


R. Müller
Oberbürgermeister

Inhalt	Seite
1. PLANUNGSANLASS	4
1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teilbereiche	5
1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen	7
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	10
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen	10
2.2 Angaben zum Bestand	12
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	12
2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	14
2.2.3 Eigentumsverhältnisse	15
3. PLANUNGSINHALTE	15
3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung	15
3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen	17
3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
3.4 Verkehrserschließung	20
3.5 Immissionsschutz	22
3.6 Technische Infrastruktur	23
3.6.1 Wasserversorgung	23
3.6.2 Löschwasser/Brandschutz	24
3.6.3 Abwasserableitung	24
3.6.4 Elektroenergieversorgung	25
3.6.5 Straßenbeleuchtung	25
3.6.6 Wärmeversorgung	25
3.6.7 Anlagen der Telekommunikation	26
3.6.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft/Altlasten	26
3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen	26
3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften	27
3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	27
3.8.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen	28
3.9 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen	28
4. UMWELTBELANGE	28
4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	28
4.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	29
4.3 Wirkfaktoren des Vorhabens	30
4.4 Bestandserfassung und Prüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltbelange	30
4.4.1 Biotope	30
4.4.2 Fauna	33
4.4.3 Schutzgebiete und Naturschutzobjekte	35
4.4.4 Wasser	38
4.4.5 Klima/Luft	39
4.4.6 Mensch einschließlich Landschaftsbild	40

Inhalt	Seite
4.5 Planwirkungen	41
4.6 Grünordernische Festsetzungen	41
4.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	44
5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	46
6. FLÄCHENBILANZ	48
7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	48
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	48
7.2 Verträge	48
7.3 Kosten und Finanzierung	49
8. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	49

Planverfasser:



1. Planungsanlass

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Mit dem Teilbereich 1 des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 wird das Planungsziel verfolgt, die ehemaligen Standorte der alten und der neuen Molkerei an der Neubrandenburger Straße für Wohnzwecke zu überplanen.

Die alte Molkerei, die nach der Nutzungsaufgabe einen städtebaulichen Missstand darstellte, wurde bereits abgerissen. Für die neue Molkerei, die ihren Betrieb ebenfalls aufgegeben hat, ließ sich trotz intensiver Suche der ehemaligen Eigentümer keine Nachnutzung finden.

Daher hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 09.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ gefasst.

Der Bereich der alten und neuen Molkerei soll dabei insgesamt in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) umgewidmet werden, um in der Hansestadt dringend benötigte Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und brachgefallene Gewerbeflächen zeitgemäß umnutzen zu können. Im Anschluss an das Wohngebiet Kassebohm sollen dabei vorwiegend Flächen für eine Einfamilienhausbebauung neu erschlossen werden. Entlang der L 39 und im Norden sollen außerdem mehrgeschossige Wohnhäuser entstehen können, um den Mietwohnungsbedarf zu decken und auf spezielle Wohnzwecke (z.B. altersgerechtes und studentisches Wohnen) eingehen zu können. Eine Kindertagesstätte soll in das Wohngebiet integriert werden.

Vorhandene Wohngebäude genießen Bestandsschutz und wurden in der Planung angemessen berücksichtigt.

Die von Süden aus dem Wohngebiet Kassebohm kommende Grünachse soll als breiter Grünstreifen vom Südosten des Plangebietes über den begrünten Wall östlich der neuen Molkerei in nordöstliche Richtung fortgesetzt werden.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes sowie die Ver- und Entsorgung sind insgesamt neu zu regeln.

Die Flächen sind derzeit mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ im nördlichen Teil und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ im südlichen Teil überplant. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden die genannten älteren Bebauungspläne für diesen Geltungsbereich ungültig.

Aufgabe eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Grundzüge dieser Planung basieren auf dem neuen planerischen Leitbild für diesen Teil Rostocks und werden mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanung als objektiv sichtbarer Wille der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verbindlich dokumentiert.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Teilbereiche

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ vom 09.09.2015 umfasste beide Plangebiete des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“, gelegen in Rostock-Brinkmannsdorf. Auch der Bereich nördlich der alten Molkerei bis zu den Gleisanlagen stellt mit vielen Gewerbe-Brachflächen heute einen städtebaulichen Missstand dar, der behoben und durch eine zeitgemäße Neubebauung ersetzt werden soll.

Der Geltungsbereich in einer Größe von ca. 18,5 ha war demnach begrenzt im Norden von der Bahnlinie Rostock-Stralsund im Bereich des Haltepunktes Kassebohm, im Osten durch den Kassebohmer Weg und die Grün- und Bauflächen nördlich und westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 39).

Im Verlauf der Planung und nach der Diskussion mehrerer Vorentwürfe wurde deutlich, dass für den nördlichen Teil ebenfalls das Interesse besteht, neben Gewerbe- auch Wohn- bzw. gemischte Bauflächen entstehen zu lassen. Dafür sind allerdings die bereits vorliegenden Gutachten (z.B. zu Immissionen) anzupassen.

Für den südlichen Teil der ehemaligen Molkereien sind die Planungen schon wesentlich weiter fortgeschritten. Der Eigentümer der ehemaligen Molkereien hat die Flächen nach einem Ausschreibungsverfahren an einen neuen Erschließungsträger verkauft, der die Stadt und die Eigentümer mit seinem Nutzungskonzept überzeugen konnte. Derzeit laufen bereits die Erschließungsplanungen.

Daher hat die Stadt entschieden, den Bebauungsplan Nr. 12.W.188 in einen südlichen Teilbereich 1 und einen nördlichen Teilbereich 2 zu teilen (s. Deckblatt dieser Begründung), um die zeitnahe Erschließung und Bebauung des südlichen Teils zu ermöglichen. Für den nördlichen Teil bestehen die Festsetzungen der Ursprungssatzung außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Teilbereichs 1 weiterhin fort, bis ein neuer B-Plan für den Teilbereich 2 rechtskräftig geworden ist.

Das Plangebiet des vorliegenden Teilbereichs 1 wird demnach begrenzt im Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze der alten Molkerei, im Osten durch die Grün- und Bauflächen westlich des Heinrich-Vogeler-Weges, im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der neuen Molkerei und im Westen durch die Neubrandenburger Straße (L 39).

Die Flächengröße für den Teilbereich 1 beträgt rund 10,5 ha.



Luftbild des Planungsraumes: © GeoBasis DE/M-V 2015

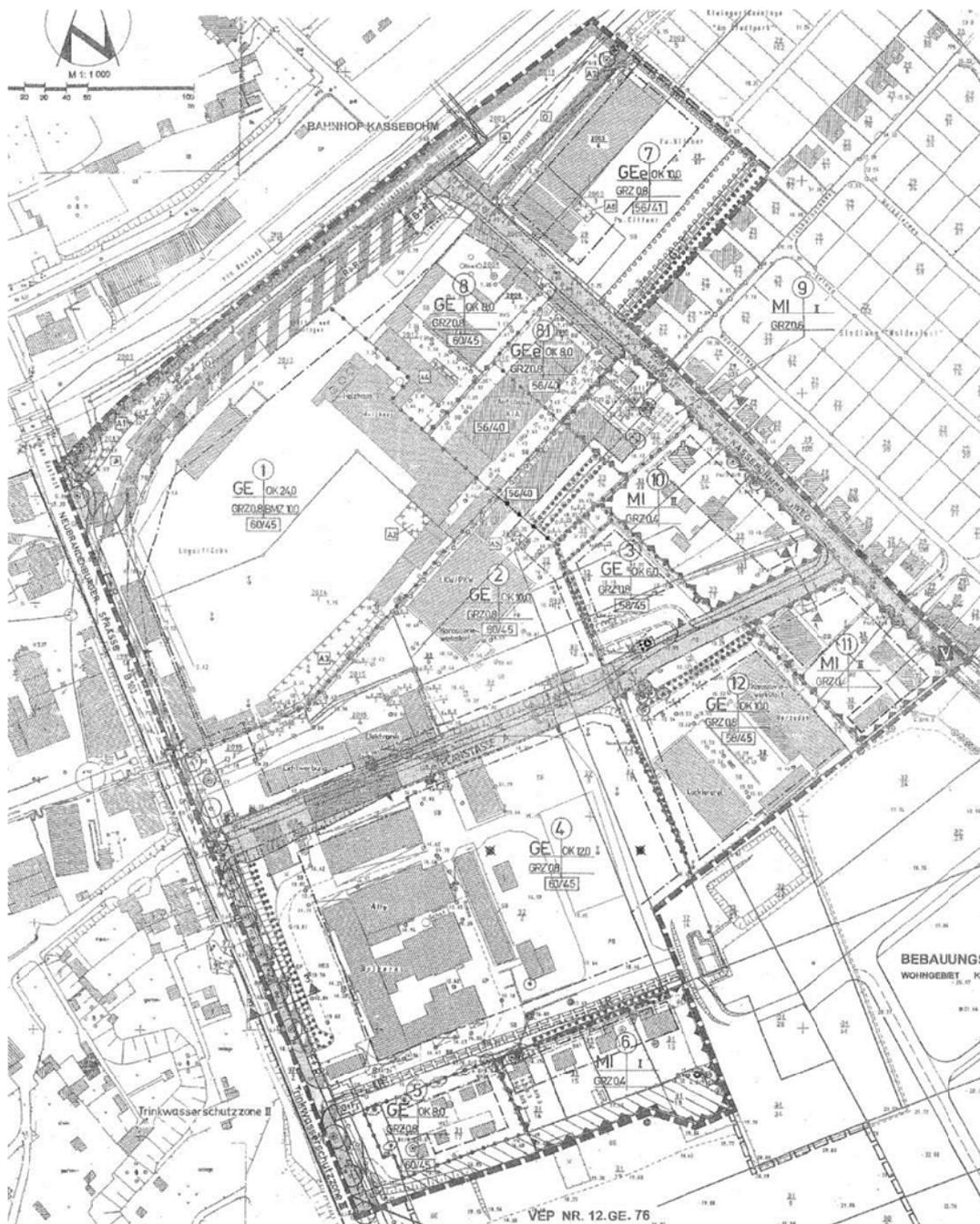
Im Nordwesten liegt die Bahnlinie mit dem Übergang an der Neubrandenburger Straße, im Nordosten die Siedlung Waldeslust, im Südosten und Süden das Wohngebiet Kassebohm, im Westen Kleingärten und die alte Zuckerfabrik; weiß: die neue Molkerei im Süden mit dem bewaldeten Lärmschutzwall, in der Bildmitte (schwarz) die 2015 abgerissene alte Molkerei; dazwischen vier vorhandene Wohnhäuser; im Nordosten und Norden gewerblich genutzte Gebäude und Brachflächen.

1.3 Planverfahren, ergänzende Untersuchungen

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 09.09.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ gefasst.

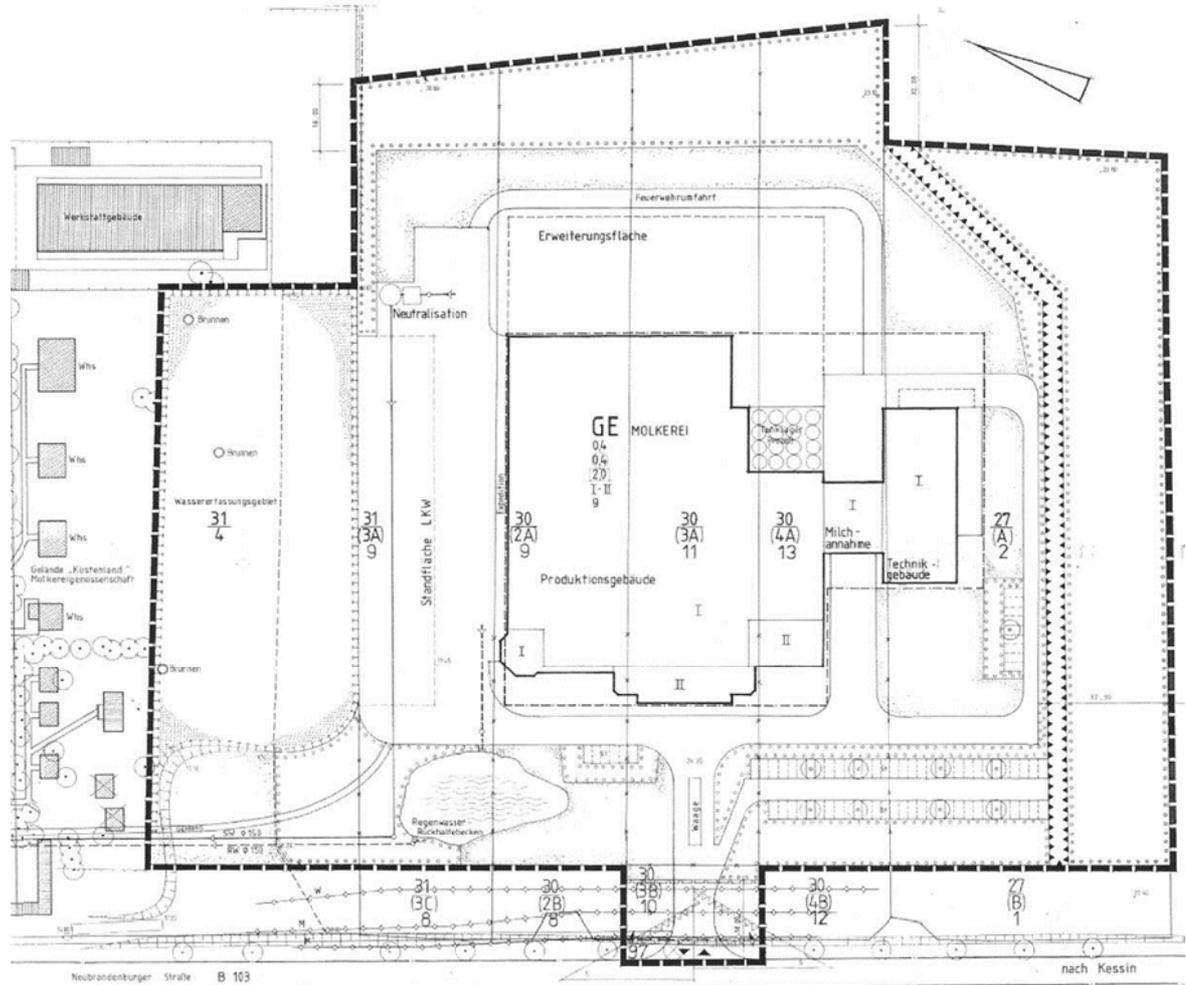
Der Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“ für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes einschließlich der alten Molkerei und der südlich anschließenden vier Wohnhäuser ist seit 2002 rechtskräftig.

Darin sind alle Flächen als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO überplant. Nur für die vier Wohnhäuser und eine Teilfläche am Kassebohmer Weg mit Wohngebäuden wurde eine Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO getroffen:



Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 12.GE.68 „Gewerbegebiet Kassebohm“

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“ wurde der südliche Teil des vorliegenden Bebauungsplanes 1994 (Rechtskraft 1998) überplant. Damals bestand das Ziel darin, Planungsrecht für den notwendigen Molkerei-Neubau zu schaffen. Es wurde ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Molkerei festgesetzt. Landschaftsprägend wirkte sich der begrünte, hohe Lärmschutzwall aus.



Planzeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 „Molkereigenossenschaft Küstenland“, Architekturbüro Putzger & Partner, Rostock

Die Pläne sind im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, einsehbar.

Zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 sind bereits eine Reihe von Untersuchungen und Planungen durchgeführt worden. Diese nachfolgend aufgeführten Untersuchungen sind in die vorliegende Planung für den Teilbereich 1 eingeflossen.

Zunächst wurde in Abstimmung mit den Umweltbehörden überprüft, ob eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erforderlich sind oder ein **beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB** für den Bereich durchgeführt werden kann. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine klassische „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ handelt, hier die Umnutzung von innerörtlichen Gewerbebrachen, soll der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im „beschleunigten Verfahren“ kann von der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Ortsbildes sind je-

doch angemessen zu berücksichtigen. Dazu war u.a. eine **Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB** (Hansestadt Rostock) zu erstellen. Ein großer Teil der Flächen ist bereits versiegelt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohnbauflächen im Gegensatz zum vorhandenen Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

Für den ursprünglichen B-Planentwurf mit Stand 06/2015 wurde eine Unterlage zur Vorprüfung des Einzelfalls erstellt. Die Einzelfallprüfung (Bearbeitungsstand 23.06.2015) hatte zum Ergebnis, dass der B-Plan – unter Beachtung von Auflagen zum Natur-, Arten- und Immissionsschutz – zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt und ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist.

Aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches, d.h. Verkleinerung des Plangebietes auf die südliche Teilfläche 1 wurde das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung überprüft. Der aktuelle B-Planentwurf weist eine Grundfläche von ca. 21.692 m² auf. Damit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB weiterhin notwendig.

Infolge der planerischen Anpassungen des B-Planes (u.a. Größe, Änderungen zu Wohnbauflächen, Verkehrsanlagen usw.) konnten keine relevanten Änderungen bezüglich erheblicher Umweltauswirkungen durch das Vorhaben festgestellt werden. Das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist somit weiterhin gültig.

Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen sind im **Grünordnungsplan** (Büro für Stadt- und Regionalplanung, Wismar) zu diesem Bebauungsplan dargestellt. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung sind in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Die entsprechenden Grünordnungsmaßnahmen wurden im Teil B – Text des B-Planes festgesetzt.

Im **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (IFAÖ, Rostock, 17.01.2017, ergänzt 23.05.2017) wurde das Vorkommen der gesetzlich geschützten Tierarten untersucht und Ausgleichsmaßnahmen wurden vorgeschlagen. Bereits mit dem Abriss der alten Molkerei wurden umfangreiche Maßnahmen für Fledermäuse, Brutvögel und Eidechsen umgesetzt.

Die **Schallimmissionsprognose** zum vorliegenden Bebauungsplan vom 27.06.2016, ergänzt 09.06.2017) (Kohlen&Wendlandt Applikationszentrum Akustik, Rostock) hat die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen vom Verkehr auf Straße und Schiene sowie von angrenzenden Gewerbebetrieben untersucht. Daraus resultierten z.T. Schallschutzmaßnahmen, die im B-Plan festgesetzt wurden.

Des Weiteren wurde ein **Immissionsschutzgutachten zu gewerblichen Geruchsemissionen** einer benachbarten Autolackiererei und eines Bootsservice erstellt (Geruchsprognose TÜV Nord Rostock, 27.04.2016). Eine unzulässige Beeinträchtigung durch diese Betriebe wurde ausgeschlossen.

Für die alte Molkerei wurde eine „**Orientierende Altlastenuntersuchung**“ erarbeitet (TIR Konzept GmbH, Rostock, 05.03.2012). Gravierende Altlasten wurden nicht festgestellt, z.T. erfolgte ein Bodenaustausch.

Das Plangebiet des Teilbereichs 1 ist kein Altlastenverdachtsstandort.

Gemäß dem **Verkehrsgutachten** (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH Neumünster, 16. August 2017) sind zur Anbindung des neuen Wohngebietes an die Neubrandenburger Straße und zur Gewährung eines ausreichenden Verkehrsflusses Aufstellbereiche für Linksabbieger auf der L 39 erforderlich.

Sämtliche Gutachten sind als Anlage zum Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft einzusehen.

Zur vorliegenden Bebauungsplanung befindet sich die konkretisierende **Erschließungsplanung** für Straßenbau und Medien (BN Umwelt GmbH, Kremperheide) derzeit in der Abstimmung mit den Ämtern der Hansestadt und den Versorgungsträgern.

Bezüglich aufgewachsener Waldflächen im Plangebiet wurde seitens der Hansestadt ein **Waldumwandlungsantrag** an die Forstbehörde gestellt und von dieser die Zustimmung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Entsprechender Waldersatz wurde festgelegt.

Eine mehrfache **Beteiligung der Einwohner** sollte bereits im Vorfeld die Interessen der Eigentümer der vier Wohnhäuser im Plangebiet sicherstellen. Eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** fand im Rahmen der Sitzung des Ortsbeirates Brinckmannsdorf am 02.06.2015 durch eine Vorstellung der Grundzüge der Gesamtplanung für den B-Plan Nr. 12.W.188 statt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs für Teilbereich 1 erfolgte vom 13.11. – 15.12.2017.

Im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft wurde im Rahmen mehrerer Vorentwürfe zum Bebauungsplan sowie beim Investorenauswahlverfahren für die ehemaligen Molkereiflächen in Zusammenarbeit mit den ehemaligen und neuen Grundstückseigentümern, dem Projektsteuerer Drees&Sommer, Frankfurt/Main sowie den beteiligten Planern und Architekten das **städtebauliche Konzept** für das geplante Wohngebiet intensiv diskutiert und die Rahmenbedingungen wurden auch mit den anderen beteiligten städtischen Ämtern definiert.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Okt. 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan vom 29.09.2015, Ingenieurbüro Lorenz, Rostock, ergänzt Jan. 2018, Vermessungsbüro Golnik, Rostock; die Topographische Karte © GeoBasis DE/M-V 2015 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Der von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (1. Aktualisierung 2013) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der Grünordnungspläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Rostock an der Entwicklungsachse der Landesstraße L 39 (ehemals L 191/B 103) – Neubrandenburger Straße. Südlich schließt sich bis zur Stadtgrenze nach Kessin nur noch das Wohngebiet Kassebohm an, dass in den 1990er/2000er Jahren erschlossen und bebaut wurde. Hier am Ortsrand war eine prädestinierte Lage für eine Einfamilienhausbebauung gegeben, die auch vorwiegend umgesetzt wurde.

Im Norden des Molkereigeländes liegt das Gewerbegebiet Kassebohm, dass mit dem B-Plan für den Teilbereich 2 überplant werden soll. Derzeit sind hier keine wesentlich störenden Betriebe vorhanden, ein großer Teil der vorhandenen Gebäude wird als Lagerfläche genutzt und weite Teile des Gebietes sind brachgefallen. Nach Nordosten grenzt eine Pappelreihe das künftige Wohngebiet von einer benachbarten Lackiererei ab, die immissionsschutztechnisch untersucht worden ist (vgl. Kap. 1.3 und 3.5).

Nördlich schließt sich die Bahnlinie Rostock – Stralsund mit dem Haltepunkt Kassebohm an. Der Bahnübergang an der Neubrandenburger Straße wurde vor kurzem ertüchtigt, und der Haltpunkt Kassebohm soll erneuert und an den Bahnübergang verlegt werden. Dazu sollen Park+Ride sowie Bike+Ride - Stellplätze geschaffen werden.

Eine langfristige Planungsabsicht stellt die im Flächennutzungsplan dargestellte Verbindungsstraße zwischen der Neubrandenburger Straße und der Tessiner Straße (B 110) dar (s. Abb. im Kap. 2.1). Die sog. Südtangente soll den innerstädtischen Verkehr insbesondere am Weißen Kreuz entlasten. Ob und wann diese Trasse realisiert werden kann, ist allerdings offen.

Westlich der Neubrandenburger Straße liegen das Gelände der alten Zuckerfabrik, das heute zum Wohnen und für kulturelle Zwecke genutzt wird, und südlich davon Wohngebäude und Kleingärten.

Im Nordosten befindet sich die mit Einfamilienhäusern bebaute Siedlung Waldeslust mit südlich anschließenden Kleingärten.

Im Südosten und Süden liegt das Wohngebiet Kassebohm, das an das Plangebiet ebenfalls mit Einfamilienhäusern und einer Spiel- und Grünfläche im Südwesten angrenzt.

Das B-Plangebiet - Teilbereich 1 - unterteilt sich historisch betrachtet in zwei ehemalige Molkereistandorte. Um ca. 1956 entstand die sogenannte Alte Molkerei, welche aus dem erweiterten Stadtkern von Rostock an die Neubrandenburger Straße verlagert wurde. Im Zuge der Neustrukturierung wurde in unmittelbarer Nachbarschaft die Neue Molkerei gebaut und die Produktion umgezogen. Die Alte Molkerei wurde auf-

gegeben und nicht mehr bewirtschaftet. Im Jahr 2015 wurde die Alte Molkerei abgebrochen und das Betriebsgelände beräumt. Ebenfalls wurde aus abfalltechnischer Sicht ein Bodenaustausch an den relevanten Stellen vorgenommen. Umfangreiche Artenschutzmaßnahmen für Brutvögel, Fledermäuse und Eidechsen wurden im Plangebiet bzw. am südl. Ortsrand von Kassebohm umgesetzt. Für die neue Molkerei, die ihren Betrieb ebenfalls aufgegeben hat, ließ sich trotz intensiver Suche der ehemaligen Eigentümer keine gewerbliche Nachnutzung finden. Sie wird derzeit vorwiegend als Lagerfläche bewirtschaftet.



Alte Molkerei 2015



Beräumte Fläche Alte Molkerei 2015



Blick von der neuen Molkerei zu den vier vorhandenen Einfamilienhäusern



Neue Molkerei

Im Bereich der alten Molkerei waren großflächige Flächenversiegelungen vorhanden, die inzwischen alle beräumt worden sind, so dass hier Rohboden ansteht. Auch die ca. 1 ha großen Gebäude der neuen Molkerei sind von großen, vollversiegelten Verkehrsflächen umgeben. Östlich und südlich wurde ein ca. 6 m hoher Lärmschutzwall zum Wohngebiet Kassebohm hin aufgeschüttet, der inzwischen mit Bäumen und Sträuchern dicht bewachsen ist und an den Lärmschutzwall des Wohngebietes Kassebohm zur L 39 anschließt.

Zwischen der alten und der neuen Molkerei befinden sich ein Regenrückhaltebecken mit benachbarter Aufschüttung des Aushubs. Brunnen und Tanks der neuen Molkerei wurden inzwischen zurückgebaut.

Weiterhin sind hier vier Einfamilienhäuser ehemaliger Molkereimitarbeiter errichtet worden, die von Privatgrundstücken umgeben sind und über eine separate, derzeit geschotterte Zufahrt erschlossen werden.

In Plangebiet verteilen sich einige Baumreihen und Hecken, die z.T. erhalten werden sollen. An den Neubrandenburger Straße befindet sich eine erhaltenswerte, alte, aber lückige Lindenallee. Eine kleine Waldfläche westlich der Einfamilienhäuser wurde bereits beräumt. Für den weiterhin entfallenden südlichen Teil des Lärmschutzwalls der Molkerei wurde ein Waldumwandlungsverfahren eingeleitet und die Genehmigung der Waldumwandlung wurde von der Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Charakteristisch für das gesamte Plangebiet sind die Geländesprünge. Über das Plangebiet verteilen sich terrassenartige Flächen, die vom Baugebiet der neuen Molkerei mit Geländehöhen von ca. 20,5 – 21,5 m Ü.HN über die Ebene des Regenrückhaltebeckens mit ca. 18,5 m, die vorhandenen Einfamilienhausgrundstücke mit Höhen zwischen 16 und 18 m bis hin zur Ebene der alten Molkerei mit mittleren Geländehöhen um 14 - 15 m (randlich im NW bis 12,5 m, im SE bis 18 m) abfallen.

Zur detaillierten Bestandsaufnahme der Biotoptypen wird auf Kap. 4 und auf den separaten Grünordnungsplan verwiesen.

2.2.2 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet verfügt mit der L 39 über eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Zentrum sowie ins Umland und zur überregionalen Verkehrsachse der A 19.

Die Neubrandenburger Straße ist im nördlichen Teil (noch) gepflastert und im südlichen Teil asphaltiert. Sie folgt dem oben beschriebenen Geländeverlauf vom südlichen Hochpunkt am Kessiner Berg bis zum Tiefpunkt am Bahnübergang. Zu den Terrassen sind z.T. entsprechende Böschungen vorhanden.

Ein in diesem Bereich attraktiver, asphaltierter Geh- und Radweg verläuft in einer breiteren Grünzone parallel zur L 39. Nach Norden hin wird der Radweg auf den alten Gehweg geführt.

Mit dem Haltepunkt Kassebohm in 500 m Entfernung besteht derzeit eine Verbindung zur Regionalbahn. Der S-Bahn-Verkehr wurde 2012 eingestellt. Der Regionalbusverkehr an der Neubrandenburger Straße hat wie die Bahn einen stündlichen Takt. Das Angebot kann damit nicht als gut bezeichnet werden. Eine bessere Bedienung bieten die Haltestellen der Rostocker Straßenbahn AG am Weißen Kreuz und Zu den Söllen im Wohngebiet Kassebohm im 20-Min.-Takt. Das Plangebiet gilt dadurch entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen.

Die Neubrandenburger Straße ist stadttechnisch nur bis zur Einfahrt der alten Molkerei mit Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen ausgestattet. Hier münden große Kanäle aus Kassebohm in die Straße ein. Sie verlaufen nördlich der vier Einfamilienhäuser quer durch das Plangebiet und sind zu sichern. Die Kapazität der Regenwasserleitungen ist weitgehend ausgeschöpft. Die Einfamilienhäuser sind an die zentrale Schmutzwasserleitung angeschlossen, die zur Kläranlage Rostock führt.

Die neue Molkerei hatte eigene Anlagen der Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie Brunnen zur Trink- bzw. Brauchwasserversorgung.

Trinkwasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, an die angebunden werden kann, liegen im Wesentlichen im öffentlichen Raum der Neubrandenburger Straße.

Eine Fernwärmeanbindung ist in diesem Teil Rostocks bisher nicht vorhanden.

Das nördliche Gewerbegebiet ist an eine Mitteldruck-Gasleitung angeschlossen.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke der ehemaligen alten und neuen Molkerei wurden vom ehemaligen Eigentümer, der DMK (Deutsche Milchkontor Bremen) an ein privates Erschließungsunternehmen veräußert. Die Grünflächen an der Landesstraße befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die Grundstücke der Einfamilienhäuser sind in Privatbesitz. 50 % der dazugehörigen Erschließungsstraße gehören den Privateigentümern und sollen im Rahmen des beabsichtigten Erschließungsvertrages nach Fertigstellung der Planstraße D in die öffentliche Hand überführt werden.

3. PLANUNGSINHALTE

3.1 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung

Das Baukonzept hat sich aus der eingangs genannten Zielstellung zur Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes und damit zur zeitgemäßen Umnutzung des brachgefallenen Gewerbestandortes entwickelt und wurde über verschiedene Vorwürfe 2015 und 2016 weiter bearbeitet. Dabei wurden unterschiedlichen Alternativen der Bebauung, der Verkehrsanbindung und der inneren Erschließung geprüft und immissionschutzrechtliche Belange beachtet. Im Ergebnis spiegelt die vorliegende Planung das mit den Behörden und der Öffentlichkeit abgestimmte, optimierte Erschließungs- und Baukonzept wieder.

Der Bauplan sieht für den Bereich der ehemaligen Molkereistandorte ein durchmischtes, hochwertiges Wohnen vor, welches den Bedürfnissen verschiedener Nutzergruppen über Milieu- und Generationengrenzen hinweg Rechnung tragen soll. Das Gebiet eignet sich als Standort für innovative Wohnformen und den Neubau energieeffizienter Wohngebäude unterschiedlicher Typologie und Dichte.

Im Übergang zum Wohngebiet Kassebohm sollen vorwiegende Einfamilien- oder Doppelhausstandorte ausgewiesen werden. Für diese besteht in der Hansestadt ein ausgesprochener Bedarf. Um die Anbindung auch städtebaulich zu vollziehen, soll der südliche Lärmschutzwall, der nun nicht mehr benötigt wird, entfallen und die Fläche für eine Wohnbebauung genutzt werden. Der östliche Lärmschutzwall soll gekürzt und hier eine Grünverbindung mit Fußweg zum Wohngebiet Kassebohm und dem direkt benachbarten Spielplatz hergestellt werden.

Der Lärmschutzwall an der L 39 soll etwas verlängert werden, um den bisherigen Schutzansprüchen der Randgrundstücke im Wohngebiet Kassebohm gerecht zu werden.

Darüber hinaus soll aber auch dem stark angewachsenen Bedarf nach Mietwohnungen gerecht werden. In den Ämterunden und Vorgesprächen zur Planung wurde deutlich, dass Einigkeit darüber besteht, den Lärmschutzwall der Landesstraße nicht in Richtung Norden fortzusetzen, sondern vielmehr einen städtebaulich erlebbaren Raum mit einer deutlichen Raumkante zu schaffen. Diese Raumkante soll durch einen mehrgeschossigen Wohnungsbau realisiert werden, Dieser soll aus immissionschutztechnischen Gründen eine Entfernung von 30 m zur Landesstraße einhalten und gleichzeitig die östlich anschließende Bebauung vor Immissionen des Straßenverkehrs schützen.

Insofern wurde das städtebauliche Konzept entwickelt, eine städtische Mehrfamilienhausbebauung entlang der Westseite des Plangebietes und in Richtung Norden zu realisieren, die dem großen Bedarf an Wohnungen gerecht wird. Nach Süden und Osten hin soll sich die Bebauung über kleinere Mehrfamilienhäuser bis hin zu Einfamilienhäusern auflockern.

Um einen offenen Charakter zu erhalten und das durch die Allee und den Grünstreifen an der L 39 geprägte Ortsbild besser zu berücksichtigen, wurde vereinbart, die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser unter die Erde zu bringen, um so begrünte Außenanlagen für die Anwohner zur Verfügung stellen zu können.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden insgesamt Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Außerdem sind kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Einrichtungen zulässig. Eine solche soziale Nutzung stellt hier die beabsichtigte Kindertagesstätte dar. Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass – mit Ausnahme der Kita - in erster Linie die Wohnfunktionen umgesetzt werden. Die ergänzenden Nutzungen grenzen nur den zulässigen Rahmen ab, der grundsätzlich in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und hier auch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden soll.

Im nördlichsten Baufeld ist die Unterbringung der Kindertagesstätte mit Kindergarten und Kinderkrippe geplant. Nach Auskunft des Amtes für Jugend und Soziales besteht im Versorgungsraum Stadtmitte/Brinckmannsdorf mit dem neuen Wohngebiet ein Bedarf von ca. 145 Plätze, davon 25 im Krippenbereich. Es wird die Empfehlung für eine Einrichtung ab ca. 100 Plätzen gegeben. Mindestens jedoch sollte der durch das Wohngebiet verursachte Bedarf abgedeckt werden. Ggf. soll die Bebauung mit einer Tagespflege, altersgerechten oder Studentenwohnungen ergänzt werden. Die bebaubare Fläche des Baufeldes wurde für die KITA vergrößert, um eine bessere Gebäudeplanung zu ermöglichen.

Das Amt für Schule und Sport attestierte, dass im Plangebiet keine Planung von Schulstandorten erforderlich ist und dass die Beschulung der im Neubaugebiet zu erwartenden Schüler durch die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld abgedeckt werden kann.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Angesichts der ausreichenden Anzahl von Ferienwohnungen in Rostock und dem Bedarf an Dauerwohnungen sollen an dieser Stelle keine weiteren Ferienwohnungen entstehen.

Für das gesamte Plangebiet gilt der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die (Klein-)Tierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO. Dies zielt auf Tauben-, Hühner- und sonstige Geflügelzucht, Bienenhaltung, Pferde- und Schafhaltung usw. sowie die Haltung von sonstigen Haustieren nach Art oder Anzahl ab, die über das in Wohngebieten übliche Maß hinausgeht. Sie ist aufgrund des Störpotenzials und des geplanten Charakters des Wohngebietes nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes vereinbar. Nicht betroffen davon ist z.B. die Haltung von Hunden, Katzen und sonstigen

Kleintieren, die typischerweise einer im Rahmen der Wohnnutzung liegenden Freizeitbetätigung dient. Dabei ist jedoch die Errichtung von Hundezwingern nicht gestattet, da auch von dieser Art der Tierhaltung in städtischen Wohngebieten unvereinbare Belästigungen ausgehen können.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Zwischen dem Wohngebiet und der benachbarten Gewerbefläche liegt im Nordosten eine 30 m breite Grünfläche, die u.a. für einen großzügigen Spielplatz für Kinder im Alter von 7 – 13 Jahren und mit generationsverbindenden Elementen hergerichtet werden soll. Dadurch entsteht eine Pufferzone zwischen den zu schützenden Wohnnutzungen und den gewerblichen Nutzungen. Die östliche Pappelreihe soll durch eine Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern ersetzt werden.

Weitere Kleinkinderspielplätze sind nach den Vorgaben der Landesbauordnung im Zusammenhang mit dem Mehrfamilienhausbau zu errichten. Gemäß § 2 der *Satzung der Hansestadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre* müssen Spielplätze, die gem. § 8 (2) LBauO M-V herzustellen sind, mindestens 65 m² groß sein. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m².

Der Bedarf an Spielflächen im Teilbereich 1 wurde bei den städtischen Ämtern nachgefragt. Neben den Kleinkinderspielplätzen nach LBauO wurde ein Spielplatz für die Altersklasse 7-13 Jahre gefordert. Die Berücksichtigung von Kleinsportanlagen soll in den künftigen Planungen im nördlichen Teilbereich 2 sowie gegenüberliegend (Gelände südlich der Bahnlinie) geprüft werden.

Im Bereich vorhandener Baumreihen oder Hecken wurden weitere Grünstreifen ausgewiesen, die mitunter zu ergänzen sind.

Der breite Grünstreifen an der Neubrandenburger Straße wird beibehalten, die lückige Lindenallee soll ergänzt werden. Der zu erhaltende östliche Wall wird im Bestand gesichert. Ein unbefestigter Fußweg verläuft östlich.

Ganz im Süden befindet sich südlich des WA 5 ein freizuhaltender Bereich, der – wie auch die ausgewiesenen Grünzüge - als Flugschneise für Fledermäuse dient und nicht bebaut oder beleuchtet werden darf. Fledermäuse orientieren sich an geradlinigen Strukturen. Im Plangebiet wurden einige Vorkommen gefunden und Ersatzquartiere angebracht (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Anstelle des südlichen Walls wird eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.

Mülltonnen der Mehrfamilienhäuser sollen in oberirdischen Müllhäusern untergebracht werden, die leicht von den öffentlichen Straßen zu erreichen sind. Dasselbe gilt für Fahrrad-Stellplätze nach der neuen Stellplatzsatzung. Daher entfällt die Festsetzung, dass Nebengebäude zwischen den Planstraßen und Baugrenzen unzulässig sind. Garagen sollen allerdings nach wie vor in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und am städtebaulichen Konzept. Entsprechend der o.g. Zielstellungen wird für das Wohngebiet an der Neubrandenburger Straße und im Norden bewusst eine verdichtete, städtische Bebauung angestrebt mit dem Ziel, eine größere Anzahl von Dauerwohnungen in attraktiver Lage zu schaffen.

Insgesamt können im Plangebiet, je nach Bebauung und Wohnungsgrößen, etwa 350 – 450 Wohneinheiten als Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen bzw. in Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften entstehen.

Die WA 1 bezeichnen die zeilenartigen Baufelder mit den o.g. Schallschutzfunktionen entlang der Neubrandenburger Straße. Die sechs Baufelder weisen Längen von ca. 50 m auf. Für die Wohngebiete gilt die offene Bauweise, in der nach § 22 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis max. 50 m Länge errichtet werden dürfen. Das nördliche Baufeld ist außerdem für den Bedarf einer Kita konzipiert worden.

Es ist vorgesehen, die Mehrfamilienhäuser in viergeschossiger Bauweise zu errichten, wobei das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss zurückspringt. Mindestens sollen drei Vollgeschosse errichtet werden, um den o.g. Zielstellungen gerecht zu werden und ein einheitliches städtebauliches Bild zu erzeugen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 14,5 m festgesetzt.

Die zulässige Gebäudehöhe in den WA 2 und WA 4 beträgt bei zwei- bis dreigeschossiger Bauweise (bzw. zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss) max. 11,0 m.

Staffelgeschosse in den WA 1 müssen mindestens an den westlichen und östlichen, in den WA 2 und WA 4 mindestens an zwei Gebäudeseiten über die gesamte Seitenlänge um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Die durch den Rücksprung entstehenden Dachflächen können als nicht überdachte Dachterrassen ausgebildet werden. In allen Wohngebieten sind Dachterrassen allerdings oberhalb des obersten Vollgeschosses unzulässig, um eine ungewollte Höhenentwicklung zu vermeiden.

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist für Erker, Balkone, Überdachungen und untergeordnete Gebäudeteile in den WA 1 – 4 um bis zu 2,0 m und für Terrassen um bis zu 2,5 m auf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge - unter Wahrung der Abstandsregelungen nach § 6 LBauO M-V – zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Durch die Staffelgeschosse sowie gestalterisch zu begrüßende Erker und Balkone, eine unterschiedliche Fassadengestaltung oder eine unterschiedliche Stellung der Baukörper wird trotz städtischer Dichte eine aufgelockerte Bauweise erreicht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) in den WA 1 – 4 beträgt 0,4, um eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke beim Mehrfamilienhausbau zu ermöglichen. Dabei dürfen weitere 50 % der GRZ für Nebenanlagen (Wege, Zufahrten, Stellplätze, Garagen etc.) überschritten werden. In den WA 1 bis WA 4 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und Zufahrten sowie ein Heizhaus bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Der Stellplatzbedarf in den WA 1 ist zu mindestens 2/3 durch die Errichtung von Garagengeschossen abzudecken, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind. Tiefgaragen sind in den Baugebieten WA 1 – WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Damit soll diese Art der Unterbringung der Pkw gefördert werden.

Im WA 1 soll an die Tiefgaragen ein Heizhaus (Grundmaße ca. 8x10 m) für das Gesamtgebiet angeschlossen werden. Der Schornstein muss aus Immissionsschutzgründen 5 m über die Gebäudeoberkante hinausragen und soll bei der Bemessung der Abstandsflächen nicht berücksichtigt werden.

Bei der verbleibenden GRZ von 0,4 wird die benötigte bzw. mögliche GFZ (Geschossflächenzahl) in den WA1 gemäß der möglichen, 4-geschossigen Bauweise auf 1,5 und in den WA 4 auf 1,3 festgesetzt und die beabsichtigte bzw. notwendige Überschreitung der GFZ gemäß § 17 (2) BauNVO in den Teil B-Text mit aufgenommen. Die Planung soll, wie im Wettbewerbsentwurf vorgesehen, mit Anteilen städtischer Verdichtung umgesetzt werden. Eine höhere Verdichtung ist in den genannten Bereichen daher seitens der Stadt gewünscht – sie dient u.a. auch dem Schallschutz der dahinter liegenden Bebauung - und wird durch die großzügig angelegten Grünflächen und die Vermeidung zu großer Stellplatzflächen durch den Bau von Tiefgaragen ausgeglichen.

Die weiteren überbaubaren Grundstücksflächen werden nach dem Muster der Straßenerschließung und nach den städtebaulichen Zielstellungen festgesetzt.

Die vier vorhandenen Einfamilienhäuser sollen – in Abstimmung mit den Eigentümern – nicht von der umgebenden Bebauung bedrängt werden. Daher wird für die angrenzenden WA 3-Gebiete eine zwingend zweigeschossige Bauweise bei einer max. Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt, die auch einen Übergang zur 3- 4-geschossigen Bauweise im WA 1 herstellt. Die maximal zulässige Gebäudelänge in den WA 3 von 15,0 m bewirkt die Errichtung von Stadtvillen anstelle von langen Gebäuderiegeln. Das südlich höher gelegene WA 5 wird auf ein Vollgeschoss (mit zulässigem Dachausbau) begrenzt.

Auch nach Süden hin ist im Übergang zum Wohngebiet Kassebohm eine aufgelockerte Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den WA 5 und WA 6 wird auf 500 m² für eine Einzelhausbebauung und auf 800 m² für eine Doppelhausbebauung (bzw. 400 m² je Doppelhaushälfte) festgesetzt. In den WA 5 und WA 6 sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig. Bei max. zwei zulässigen Vollgeschossen beträgt die zulässige Firsthöhe 9,0 m und die GRZ 0,3. Damit wird die nach Süden hin auflockernde Bebauung gewährleistet.

Garagengeschosse/Tiefgaragen sind in den WA 5 und WA 6 unzulässig. Diese werden hier als unpassend angesehen. Die Sockelhöhe in den WA 5 – mit Ausnahme des WA 5 südlich der Planstraße D (aufgrund der Geländeneigung) - darf max. 0,50 m betragen. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante des hergestellten Geländes.

Die Errichtung von Garagen ist im gesamten Plangebiet im Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den Planstraßen sowie zwischen den Baufeldern WA1 und der Neubrandenburger Straße unzulässig. Damit sollen ortsbildstörende Garagen im Vorgarten vermieden werden. Die Errichtung von Müll- und Fahrradabstellhäuschen ist auf geeigneten Flächen vorgesehen.

Zu den notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen in dem z.T. stark abfallenden bzw. terrassierten Gelände wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass diese nicht auf die GRZ anzurechnen sind. Außerdem sind die Abstandsflächen auf das neu hergestellte Geländeniveau zu beziehen. Damit werden die Gegebenheiten des Geländes berücksichtigt.

3.4 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr:

Die öffentliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die beiden vorhandenen Zufahrten zur Neubrandenburger Straße. In einer Alternativenprüfung wurde im Rahmen diverser Vorentwürfe die beste Form der Erschließung ausgewählt. Von einer Nord-Süd-verlaufenden Haupteerschließung im Plangebiet wurde aufgrund der Höhenlagen Abstand genommen. Auch eine zu hohe Anzahl von neuen Anbindungen an die L 39 sollte vermieden werden. Die beiden vorhandenen Zufahrten haben den Vorteil, dass diese Erschließung bereits vorhanden ist und keine neuen Eingriffe in die Allee erfolgen müssen. Die Lage der Zufahrten korrespondiert außerdem gut mit den terrassierten-Ebenen im Plangebiet. Die nördliche Zufahrt erschließt das Gelände der alten Molkerei und die mittlere Ebene, während die Zufahrt zur neuen Molkerei für die obere Terrasse genutzt werden kann.

Gemäß dem „Verkehrsgutachten“ der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH Neumünster vom August 2017 sind zur Anbindung des neuen Wohngebietes an die Neubrandenburger Straße und zur Gewährung eines ausreichenden Verkehrsflusses Aufstellbereiche für Linksabbieger auf der L 39 erforderlich. Diese wurden entsprechend der Erschließungsplanung im Plan durch eine geringfügige Verbreiterung der Verkehrsflächen berücksichtigt und wurden mit dem Amt für Verkehrsanlagen, dem Amt für Stadtplanung sowie dem Amt für Stadtgrün abgestimmt. Der Schutz und Erhalt der Alleebäume ist beim Straßenausbau besonders zu beachten.

An diese beiden Anbindungen der Planstraßen B schließen sich im Plangebiet zweckmäßige Ringschließungen an. Die vorhandene Straße an den vier Einfamilienhäusern „An der Molkerei“ wird als verkehrsberuhigte Zone angebunden.

Gemäß Ämterabstimmung und Ortsbesichtigung soll es zwischen den beiden Ringstraßen neben einer Fuß- und Radwegeverbindung auch eine Havarietrasse geben, die im Notfall genutzt werden kann und im Regelfall durch Poller für den Kfz-Verkehr gesperrt ist. Die Havarietrasse wird für Abfallfahrzeuge, Straßenreinigung und Winterdienst belastbar ausgebaut und durch Umlegen der Poller befahrbar, so dass diese Aufgaben erfüllt werden können.

Die Straßenquerschnitte für die Planstraßen B – D und die Havarietrasse wurden entsprechend der Darstellung auf der Planzeichnung in ausreichender Größe mit separaten Gehwegen, Parkplätzen und Straßenbäumen bemessen. Die Planstraße A befindet sich in der Ursprungsplanung im nördlichen Gewerbegebiet und damit im Teilbereich 2.

Die Ausweisung einer Tempo 30 – Zone ist angedacht.

Ruhender Verkehr:

Die benötigten Stellplätze sind entsprechend der Richtzahlentabelle der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock von Okt. 2017 herzustellen. In den Baufeldern ist ein adäquates Stellplatzangebot entsprechend der quantitativen Vorgaben der sich ansiedelnden Nutzungen bzw. der Anzahl der Wohnungen zu schaffen. Entgegen der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock ist auch für Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten < 50 m² ein Stellplatz je Wohnung herzustellen.

Für die Kita sind Stellplätze für das Bringen und Abholen der Kinder an der Planstraße C vorgesehen.

In den WA 1 bis WA 4 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden. Der Stellplatzbedarf in den WA 1 ist zu mindestens 2/3 durch die Errichtung von Garagengeschossen abzudecken, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind. Tiefgaragen sind in den Baugebieten WA 1 – WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Damit soll diese Art der Unterbringung der Pkw gefördert werden. Die Tiefgaragen, die aufgrund des abfallenden Geländes nicht an jeder Stelle komplett unterirdisch realisiert werden können, sondern z.T. aus der Erde herausragen, sind zu begrünen.

Innerhalb der Planstraßen ist die Errichtung von Besucherstellplätzen für das Wohngebiet geplant. Entsprechend der neuen Stellplatzsatzung und dem Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wurden zusätzliche öffentliche Stellplätze in den Straßenquerschnitten berücksichtigt, so dass insgesamt ca. 110 öffentl. Stellplätze realisiert werden können.

ÖPNV:

Mit dem Haltepunkt Kassebohm in 500 m Entfernung besteht derzeit eine Verbindung zur Regionalbahn. Der S-Bahn-Verkehr wurde 2012 eingestellt. Der Regionalbusverkehr an der Neubrandenburger Straße hat wie die Bahn einen stündlichen Takt. Das Angebot kann damit nicht als gut bezeichnet werden. Eine bessere Bedienung bieten die Haltestellen der Rostocker Straßenbahn AG am Weißen Kreuz und Zu den Söllen im Wohngebiet Kassebohm im 20-Min.-Takt. Das Plangebiet gilt dadurch entsprechend Nahverkehrsplan Mittleres Mecklenburg/Rostock als erschlossen. Eine eigene ÖPNV-Bedienung des Wohngebietes kann voraussichtlich auch zukünftig nicht erfolgen. Eine Verdichtung bestehender Angebote in der Umgehung wird angestrebt.

Fuß- und Radwege:

Fuß- und Radwegeverbindungen spielen eine wichtige Rolle und unterstützen die Anstrengungen der Stadt zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs. Der parallel zur L 39 verlaufende Rad(- und Geh-)weg ist eine attraktive Verbindung zum Weißen Kreuz bzw. ins Stadtzentrum sowie in Richtung Kessin und in das Umland. Vom Plangebiet aus sollen beleuchtete Verbindungen in die umgebenden Gebiete geschaffen werden. Daher wird ein Fußweg von Süden über den Spielplatz am Wohngebiet Kassebohm zur südlichen Ringstraße geführt. Von dort geht eine nordwärts gerichtete Verbindung zu den Grünflächen am Regenrückhaltebecken Kassebohm und zur Wendeanlage der Planstraße D in der Mitte des Plangebietes mit unbefestigten Gehwegen. Weiter führt die Verbindung in nördliche Richtung über den geplanten Spielplatz bis zum nördlich anschließenden Teilbereich 2 bzw. der vorhandenen Straßenanbindung zum Kassebohmer Weg. Damit wird eine optimale Vernetzung und Durchlässigkeit des neuen Wohngebietes für den Fußgänger- und Fahrradverkehr geschaffen.

3.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch die Geräuscheinwirkungen der nördlich verlaufenden Schienenverkehrsstraße, der unmittelbar westlich angrenzenden L 39 Neubrandenburger Straße und der unmittelbar nördlich und nordöstlich angrenzenden und westlich gelegenen gewerblichen Nutzungen beeinflusst. Im nordöstlichen Bereich der angrenzenden Gewerbefläche befinden sich zwei Fahrzeugreparaturbetriebe, in denen Lackierarbeiten durchgeführt werden.

Um die immissionsschutzbezogenen Konflikte, welche durch die Planung verursacht werden, zu bestimmen und zu bewältigen, wurden die Schallimmissionsprognose vom 27.06.2016, Kohlen und Wendlandt, Applikationszentrum Akustik (Nachtrag vom 09.06.2017) und die Geruchsprognose vom 27.04.2016, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, erarbeitet.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs und der gewerblichen Nutzungen untersucht. Dabei wurden bzgl. des Straßen- und Schienenverkehrs jeweils Prognosefaktoren für die Verkehrsbelegung 2030 und 2025 berücksichtigt. Der Bewertungsmaßstab sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für das allgemeine Wohngebiet, 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Bezug auf Gewerbe und 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Bezug auf Verkehr.

Durch die einwirkenden Verkehrsgeräusche wird der Orientierungswert für die Tagzeit um maximal 5 dB(A) an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes überschritten, Lrges = 60 dB(A). Dabei ist der Straßenverkehr im Vergleich zum Schienenverkehr maßgeblich, LrSt = 59 dB(A), LrSch = 53 dB(A). An der westlichen Grenze des Plangebietes wird der Orientierungswert durch den Straßenverkehr um 2 bis 3 dB(A) überschritten, LrStmax ≤ 58 dB(A). Im übrigen Plangebiet wird dieser eingehalten.

In der Nachtzeit wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten. Der maximale Wert des verkehrsverursachten Beurteilungspegels beträgt 55 dB(A) an der nordwestlichen Grenze, der Orientierungswert wird um 10 dB(A) überschritten. Dazu tragen der Straßen- und Schienenverkehr zu etwa gleichen Anteilen bei, LrSt = 51 dB(A), LrSch = 52 dB(A). An der nördlichen Grenze ist der Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr um 7 bis 8 dB(A) und an der westlichen Grenze durch den Straßenverkehr um 6 bis 8 dB(A) größer als der Orientierungswert, Lrmax = 53 dB(A).

Um diesen Konflikt zu bewältigen, wurde die Riegelbebauung entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt. Durch diese wird das Plangebiet wirksam gegen die Verkehrsgeräusche abgeschirmt und dadurch die Festsetzung der Wohngebiete abwägungsgerecht ermöglicht. Um die gesunden Wohnverhältnisse in der Riegelbebauung zu wahren, wurden Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zur Anordnung der schutzbedürftigen Räume in den Gebäuden getroffen und die Baufelder entlang der westlichen Grenze des Plangebietes im Abstand von 30 m von der Straße angeordnet. Auf aktiven Schallschutz durch Lärmschutzwände wurde verzichtet, weil diese bei der erforderlichen Höhe städtebaulich nicht vertretbar und wirtschaftlich unverhältnismäßig sind.

Bzgl. der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurden der Planung zunächst die Emissionskontingente zugrunde gelegt, welche im ursprünglichen B-Plan Nr. 12.GE.88 festgesetzt waren. Um den Konflikt mit den südlich angrenzend festgesetzten Wohngebieten zu bewältigen, wurden diese teilweise reduziert. Dadurch werden die bestehenden Nutzungen nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Bei den bestimmten Emissionskontingenten ist die eingeschränkt gewerbliche Nutzung reali-

sierbar. Es wird derzeit geprüft, die Gewerbegebiete mit Wohn- und Mischgebieten zu überplanen.

Durch den Betrieb der westlich gelegenen Veranstaltungsstätte „Alte Zuckerfabrik“ werden die Orientierungswerte für Gewerbe tags wie nachts an den nächstgelegenen Baufeldern des Plangebietes nicht überschritten.

Nach der Geruchsprognose werden an den nächstgelegenen Baufeldern des Plangebietes keine schädlichen Geruchseinwirkungen durch den Betrieb der Lackieranlage bzw. Lackierarbeiten verursacht. Bewertungsgrundlage ist die Geruchsimmissionsrichtlinie Mecklenburg-Vorpommern.

3.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Die Neubrandenburger Straße ist stadttechnisch mit Medien wie Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikationseinrichtungen usw. erschlossen, allerdings mit Regen- und Schmutzwasserleitungen nur bis zur Einfahrt zur alten Molkerei bzw. mit einer Gasleitung nur bis zum nördlichen Gewerbegebiet.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten und ggf. Umverlegungen durchzuführen. Sonstige kleinere Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum liegen, können bei Bedarf in Abstimmung mit dem Versorgungsträger umverlegt werden.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern im Verkehrsraum bzw. auf sonstigen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Planung und Ausführung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Anbindung an die Frischwasserleitung DN 300 an der Neubrandenburg Straße sichergestellt, deren Lage bei Bauarbeiten zu beachten ist. Sie verläuft in etwa parallel zum Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Da diese Grünflächen z.T. mit dem privaten Flächen getauscht werden, ist z.T. eine Umverlegung notwendig.

Versorgungsträger für Trinkwasser ist die Eurawasser Nord GmbH. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

3.6.2 Löschwasser/Brandschutz

Der Löschwasserbedarf in den WA von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist durch die vorhandene Trinkwasserleitung und neu zu errichtende Hydranten sicherzustellen. Die Löschwasserbereitstellung über Unterflurhydranten wurde mit dem Versorgungsunternehmen und dem Brandschutzamt abgestimmt.

Der ausreichende Brandschutz gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regeln des DVGW ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr von Aug. 2006 gewährleistet sein.

Die Anforderungen für die löschwasserseitige Erschließung und die Feuerwehrbewegungsflächen sind bei der Erschließung und Bebauung zu beachten. Dazu wird festgesetzt, dass die Feuerwehraufstellflächen in Schotterrasen auszuführen sind, um den Eingriff zu minimieren, und nicht bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen sind.

3.6.3 Abwasserableitung

Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen soll daher zentral abgeleitet werden. Vor einer geregelter Überleitung in die vorhandene Regenwasserleitung in der Neubrandenburger Straße sind Retentionsmöglichkeiten zu schaffen, da die Aufnahmefähigkeit des Regenwasserkanals erreicht ist.

Dazu wurden verschiedene Varianten geprüft. Das bei der neuen Molkerei vorhandene Rückhaltebecken könnte nur den Bereich der oberen Terrasse abfangen und ist für diesen Zweck zu groß. Daher soll es entfallen und ein Rückhaltesystem in die Regenwasserkanäle der Planstraßen integriert werden. Das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen des Wohngebietes wird zwecks Retention in unterirdische Staukanäle eingeleitet. Von diesen Speichern aus erfolgt dann die verzögerte und geregelte Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal im Bereich der vorhandenen Zufahrt zur alten Molkerei. Die Höhe der zulässigen Einleitmenge ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit der Eurawasser und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abzustimmen. Bezüglich der Vorfluter sind ggf. Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ zu führen.

Trotz einer zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser für die Bewässerung der Grünflächen aufzufangen. Private Maßnahmen der Rückhaltung durch wasserdurchlässige Beläge, begrünte Dächer, Zisternen, Abflüsse über unbefestigte Rinnen, Mulden und Teiche sind zu empfehlen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird zentral abgeleitet. Innerhalb des Plangebietes ist ein neues Netzsystem aufzubauen. Gemäß Erschließungsplanung wird das Schmutzwasser dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Neubrandenburger Straße zugeführt.

Die Schmutzwasserleitungen werden ebenfalls von der Eurawasser Nord GmbH betrieben.

Für die das Plangebiet querenden Schmutz- und Regenwasserleitungen aus dem Wohngebiet Kassebohm werden Leitungsrechte zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist ein neues Versorgungsnetz aufzubauen. Vorhandene Leitungen sind zu verlegen, an der südlichen Planstraße B ist eine Trafostation vorgesehen, deren Lage allerdings noch nicht konkret benannt wurde. Versorgungsträger ist die Stadtwerke Rostock AG.

Sollten vorhandene Anlagen von den Bau- oder Anpflanzungsmaßnahmen betroffen werden, sind die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz oder zur Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Stadtwerken durchzuführen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärmeanlagen zu empfehlen. Solarenergieanlagen sollen dabei in den WA auf Flachdächern nicht aufgeständert werden, um eine zu technisch ausgeprägte Gebäudeansicht mit Störwirkungen auf die Nachbarbebauung zu vermeiden. Stattdessen sollten Flachdach-Solaranlagen verwendet werden.

Zwecks Berücksichtigung der Elektromobilität sind im Plangebiet Elektrotankstellen vorgesehen.

3.6.5 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist neu zu erstellen. Dazu sind Abstimmungen mit der Stadtwerke Rostock AG zu führen. Entlang der Planstraßen und an den inneren Erschließungswegen ist die Errichtung von Straßenlaternen bzw. angemessenen Beleuchtungselementen vorgesehen, die von der Gestaltung her den Funktionen entsprechen und die die Straßen- und Platzbereiche sowie auch die Fußwege ausreichend ausleuchten. Die Beleuchtungsanlagen an den öffentlichen Verkehrsflächen gehen in die Baulast der Hansestadt über. Grundsätzlich sollen insektenschonende, quecksilberfreie Natrium-Hochdruckdampflampen oder solche mit LED-Technik eingesetzt werden, um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen.

3.6.6 Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock. Daher soll das Gesamtgebiet energieeffizient und umweltschonend durch ein zentrales Heizkraftwerk mit Biogasbetrieb und ein gebietseigenes Fernwärmenetz mit Leitungen im Straßenraum versorgt werden. Der Standort wurde im Verfahrensverlauf konkretisiert und nun im WA 1 festgelegt. Das Heizhaus soll voraussichtlich unterirdisch im Anschluss an eine Tiefgarage errichtet werden. Der Abgasschornstein soll an der Hauswand eines Gebäudes entlang geführt werden.

Vorhandene Gasleitungen (Hausanschlussleitungen in Planstr. D und Leitung in öffentl. straßenparalleler Grünfläche) sind zu beachten und im Rahmen der Erschließungsplanung bei Bedarf umzuverlegen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarthermie-Anlagen zu empfehlen. Außerdem gewährleisten Anlagen der Geothermie eine klima- und ressourcenschonende Energieversorgung.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch Telekommunikations- bzw. Kabelnetzbetreiber sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu von der Neubrandenburger Straße aus auszubauen. Vorhandene Hausanschlussleitungen sind zu beachten und ggf. umzuverlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

3.6.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hansestadt durch die Stadtentsorgung Rostock. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsstraßen gesichert. Die Planstraße D ist mit einer ausreichend großen Wendeanlage ausgebildet. Die Havarietrasse wird für Abfallfahrzeuge, Straßenreinigung und Winterdienst belastbar ausgebaut und durch Umlegen der Poller befahrbar, so dass diese Aufgaben erfüllt werden können.

Die Mülltonnenstellplätze der Mehrfamilienhäuser sollten zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen und zur Verbesserung des Ortsbildes in Mülltonnenhäuschen untergebracht werden.

Die privaten Stellplätze für Müllbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zu begrünen und so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Ein Stellplatz für Glas-Sammelcontainer soll in den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen untergebracht werden, der sich dort nicht störend auf Wohnbebauung auswirkt. Da die dortige Gebietsentwicklung möglicherweise länger dauert als die vorliegende, ist im Übergangszeitraum ggf. ein Provisorium auf städtischen Flächen an der Neubrandenburger Straße einzurichten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Leicht verschmutzte Bodenbereiche der alten Molkerei wurden ausgetauscht. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Plangebiet sind aufgrund der beschriebenen Terrassierung z.T. Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Die Baugebiete wurden jedoch weitestgehend den Terrassen angepasst. Im Bereich des Geländesprungs südlich der Planstraße D werden sich Geländemodellierungen jedoch nicht vermeiden lassen. Für die Havarietrasse sind Winkelstützelemente bzw. steile Böschungen vorzusehen.

3.8 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.8.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und der Wahrung eines, die Außenanlagen betreffend, einheitlichen Gebietscharakters, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuel-

len Bauens zu sehr einzuschränken. Dabei werden Gestaltungsvorschriften bei Gebäuden aufgrund der ortsgestalterischen Wirkung nur für die erste Baureihe (WA 1) und für Ziegeldächer erlassen. Ansonsten sollen die Möglichkeiten des modernen Bauens unter den eingangs genannten Zielstellungen nicht eingeschränkt werden.

In den WA 1 sind nur Flachdächer (unter 5° Dachneigung) zulässig. Damit soll die Zielvorstellung der Blockbebauung mit zeitgemäßen dreigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss und ohne geneigte Dächer umgesetzt werden.

Bei Ziegel-Dacheindeckungen gilt: es sind nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

Dächer von Tiefgaragen außerhalb der Gebäudekörper von Wohnbauten sind vollständig mit Mutterboden zu überdecken und zu begrünen und Wände vollflächig zu begrünen.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen den Planstraßen und den Baugrenzen.

Stellplätze von Abfallbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Als Einfriedungen im WA sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 1,25 m Höhe nicht überschreiten.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

Damit werden ansprechende Außenanlagen in den WA ermöglicht.

Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² (Kita 2,0 m²) und nur im Erdgeschossbereich zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig, um die störenden Effekte solcher Anlagen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer in den WA 1 keine Flachdächer (unter 5° Dachneigung) errichtet, bei Ziegel-Dacheindeckungen nicht nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen verwendet, Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Gebäudekörpern nicht vollständig mit Mutterboden überdeckt und Wände nicht vollständig begrünt, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Vorgärten als Lager- oder Arbeitsfläche nutzt, Stellplätze von Abfallbehältern nicht mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern versieht, Einfriedungen nicht als berankte Zäune oder Hecken ausführt, Hecken entlang den Planstraße mit einer Höhe über 1,25 anlegt, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung größer als 1,0 m² bzw. bei der Kita größer als 2,0 m² oder im Gesamtgebiet mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.8.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Planung nicht betroffen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen dienen dem Artenschutz sowie der Begrünung und Gestaltung der Freianlagen.

Die zum Erhalt festgesetzten, z.T. gesetzlich geschützten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig bzw. entsprechend der Festsetzungen zu ersetzen.

Zur detaillierten Beschreibung wird auf das Kap. 4 sowie den Grünordnungsplan verwiesen.

3.9 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen

Der südwestliche Teilbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III für Oberflächengewässer des Trinkwasserschutzgebietes Warnow. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Schutz-zonenverordnung des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“ (Bezirkstag Rostock: Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980) sind zu beachten.

4. Umweltbelange

4.1 Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Dies entbindet jedoch nicht davon, die erheblichen Umweltbelange zu ermitteln.

Das Verfahren stellt von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei, sofern die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt. Diese Maßgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erfüllt, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich.

Für den ursprünglichen B-Planentwurf mit Stand 06/2015 wurde eine Unterlage zur Vorprüfung des Einzelfalls erstellt. Die Einzelfallprüfung (Bearbeitungsstand 23.06.2015) hatte zum Ergebnis, dass der B-Plan – unter Beachtung von Auflagen zum Natur-, Arten- und Immissionsschutz – zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt und ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist.

Aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches, d.h. Verkleinerung des Plangebietes auf die südliche Teilfläche 1 wurde das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung überprüft. Der aktuelle B-Planentwurf weist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 21.692 m² auf. Damit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB weiterhin notwendig.

Infolge der planerischen Anpassungen des B-Planes (u.a. Größe, Änderungen zu Wohnbauflächen, Verkehrsanlagen usw.) konnten keine relevanten Änderungen bezüglich erheblicher Umweltauswirkungen durch das Vorhaben festgestellt werden. Das Ergebnis der o.g. Einzelfallprüfung, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, ist somit weiterhin gültig.

4.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der Umweltschutzziele der Hansestadt Rostock zusammenfassend dargestellt.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R, 2007)

- Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm wurden folgende Aussagen für die Hansestadt Rostock getroffen:
- Der Stadtteil Brinkmansdorf ist der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und der Großlandschaft „Warnow- Recknitz- Gebiet“ sowie der Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland um Warnow und Recknitz“ zugeordnet (siehe Karte 1, GLRP MM/R, 2007).
- Im GLRP MM/R werden die Klimaverhältnisse für den planungsrelevanten Bereich als niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7, GLRP MM/R, 2007).
- Westlich des Plangebietes befinden sich das FFH- Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ und das Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (siehe Karte 10, GLRP MM/R, 2007).
- Westlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet Nr. 224 „Unteres Warnowland“. Nördlich der Vorhabenfläche befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. L 148 „Carbäkniederung“ (siehe Karte 11, GLRP MM/R, 2007).

Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R, 2011)

Folgende Aussagen zum Plangebiet sind dem RREP MM/R zu entnehmen:

- Die als Schutzgebiete von internationaler Bedeutung dargestellten Flächen westlich des Plangebietes sind als Bestandteil des Biotopverbundes verzeichnet (siehe Karte 5.1- 1, RREP MM/R, 2011). Mit dem Biotopverbund soll ein kohärentes Netz ökologisch bedeutsamer Freiräume entwickelt werden.
- Westlich des Plangebietes ist die Warnow als „Überflutungsgefährdetes Gebiet entsprechend Abgrenzung durch das StAUN Rostock“ eingetragen. In überflutungsgefährdeten Gebieten sollen die im Zusammenhang bebauten Ortslagen vor Sturmfluten und Hochwasser durch Bauwerke des Küsten- und Hochwasserschutzes gesichert werden. Der Bereich ist gleichzeitig als „Überschwemmungsgebiet „Warnowniederung zwischen Klein Raden und der Hansestadt Rostock (ÜSG Warnow VO vom 03.12.2007) dargestellt (siehe Karte 5.3, RREP MM/R, 2011). Die Flächen sollen als natürliche Rückhaltegebiete bei Hochwasserereignissen gesichert werden. Insbesondere soll eine weitergehende Flächenversiegelung vermieden werden.

4.3 Wirkfaktoren des Vorhabens

Temporäre **baubedingte Wirkungen** sind bei dem geplanten Vorhaben durch die visuellen Störwirkungen, die Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie durch die Baufeldfreimachung zu erwarten. Bei der Baufeldfreimachung (Gebäudeabbruch, Beseitigung der Vegetation) erfolgt ein Verlust von Habitaten po-

tentiell vorkommender Arten. Eine baubedingte Flächeninanspruchnahme durch die Lagerung von Baumaterial und –maschinen ist potentiell möglich.

Anlagebedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Überbauung von Flächen zur Errichtung von Gebäuden und Herstellung erforderlicher Zufahrten sowie Wege mit einhergehendem Verlust der Biotop- und Bodenfunktion auf bislang versiegelten oder unversiegelten Flächen. Habitatverluste potentiell vorkommender Arten sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich aus Geräuschwirkungen hervorgerufen durch Fahrzeuge. Der Standort des Vorhabens ist bereits von Geräuschwirkungen durch die gewerbliche Nutzung, das benachbarte Wohngebiet und die Neubrandenburger Straße gekennzeichnet. Eine Erhöhung der Lärmemissionen der vorhandenen Nutzungen ist mit Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Die weitere Betrachtung betriebsbedingter Wirkungen auf potentiell vorkommende Arten entfällt.

4.4. Bestandserfassung und Prüfung der zu erwartenden erheblichen Umweltbelange

4.4.1 Biotope

Die Fläche der ehemaligen Molkerei „Küstenland“ bildet die südliche Plangebietshälfte und wird als Gewerbegebiet (OIG) erfasst (s. Bestandsplan im Grünordnungsplan). Die Nutzung als Molkerei besteht nicht mehr. Ein Teil der Büroflächen steht leer, ein anderer wurde an verschiedene Gewerbebetreibende vermietet. Im Zentrum der Fläche befindet sich das ca. 1 ha große Gebäude der ehemaligen Molkerei mit Bürogebäuden und Lagerhallen. Das Gebäude ist in einem guten Zustand.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die westlich verlaufende „Neubrandenburger Straße“. Die Erschließung auf dem Betriebsgelände erfolgt ringförmig um das Molkegebäude. Im Norden ist eine Stellplatzfläche für Lkw, im Süden eine Stellplatzfläche für Pkw vorhanden.

Das Außengelände der ehemaligen Molkerei wird weiterhin von Grünstrukturen geprägt. An der südlichen und östlichen Geländegrenze wurde ein Lärmschutzwall aufgeschüttet und bepflanzt. Dieser wurde hauptsächlich mit Weide (*Salix spec.*), Birke (*Betula pendula*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) bestockt und wird als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) erfasst.

Die nicht bestockten und nicht bebauten Freiflächen werden von Zierrasen (PER) geprägt. Die Rasenflächen unterliegen einer intensiven Pflege durch Mahd und weisen ein geringes Artenvorkommen auf. Im Westen sind innerhalb der Rasenfläche Einzelbäume/Baumgruppen aus Birke und Weide vorhanden.

An der nördlichen Betriebsgeländegrenze wurde ein Regenrückhaltebecken (SYW) hergestellt. Dieses wird von Schilfröhricht in den Randzonen dominiert. Nördlich des Retentionsbeckens wurden Tannen und Sträucher angepflanzt, die als flächiges Gehölzbiotop „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)“ aufgenommen werden.

Östlich des Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Siedlungsgebüsch aus überwiegend Weide und Birke (PWX). Ein vereinzelter Strauchaufwuchs ist erkennbar.

Der gesamte Standort der zuvor als Molkerei genutzten Fläche ist durch einen Zaun eingefriedet.

Nördlich des Geländes der ehemaligen Molkerei „Küstenland“ befindet sich ein verdichtetes Einzelhausgebiet mit 4 Einfamilienhäusern (OER). Die Gebäude befinden sich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Die Hausgärten sind den Einfamilienhäusern vorgelagert. Das Wohngebiet wird über einen einspurigen Privatweg von der Neubrandenburger Straße mit Wendekreis erschlossen. Der Weg ist mittels Schotter teilversiegelt und wird als Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU) aufgenommen.

Entlang des Kassebohrer Weges im Osten des Plangebietes, der als Straße (OVL) erhoben wird, befinden sich weitere Einzelhausgebiete, welche durch eine Zufahrt zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet getrennt sind. Es handelt sich um eine Einfamilienhaussiedlung mit gebäudeumgebenden Hausgärten.

Angrenzend an das Einzelhausgebiet befindet sich eine teilversiegelte Freifläche (PEU) auf dem Gelände der ehemaligen alten Molkerei Rostock. Das Gelände war bereits längere Zeit ohne Nutzung. Aufgrund des Leerstandes und der fehlenden Instandhaltung unterlagen die Gebäude einem deutlichen Verfall. Zum Zeitpunkt der Bestandskartierung wurde das Gelände entsiegelt.

Die nicht versiegelten Bereiche werden oberirdisch von einer offenen Erdfäche geprägt, welche in Teilen bereits von ersten Stauden besiedelt wird. Vereinzelt sind Lagerflächen von Bodenabtragungen und Schutt vorhanden. Es sind nur wenige Gehölze innerhalb des Geländes vorhanden. Der Bestand setzt sich aus Weiden, Pappeln und Linden zusammen.

An der östlichen Grenze der Fläche ist ein Bestand aus Pappeln (WYP) vorhanden. Die Fläche wird im Westen und Norden von einem Siedlungsgebüsch aus vorrangig Ahorn und Haselnuss eingerahmt und als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten erfasst. An der Westseite, angrenzend an den Gehweg entlang der „Neubrandenburger Straße“ liegt ein deutlicher Geländeunterschied vor. Die Böschungskante ist mittels L-Steinen aus Beton befestigt. Im Süden grenzt ein Siedlungsgehölz aus Weiden (PWX) die Fläche von dem Einzelhausgebiet ab.

Der gesamte Standort der der alten Molkerei ist durch einen Zaun eingefriedet.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein straßenbegleitender Rad- und Fußweg (OVF). Der Weg ist mit einer Asphaltdecke befestigt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Neubrandenburger Straße (L 191), diese ist vollständig versiegelt. Straßenbegleitend zur Neubrandenburger Straße befindet sich eine lückige Baumreihe aus Linden in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches. Diese unterliegt gemäß §19 NatSchAG M- V dem gesetzlichen Schutz.

Weiterhin sind entlang der Neubrandenburger Straße abschnittsweise Zierrasenflächen (PER) vorhanden. Die Flächen unterliegen einer intensiven Pflege durch Mahd und sind daher artenarm ausgeprägt.

Eingriffsrelevante Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 2013

Code	Biotoptypbezeichnung	Status
BRL (2.6.3)	Lückige Baumreihe	§ 19
PWX (13.1.3)	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	
WYP (1.11.1)	Hybridpappelbestand	
PER (13.3.2)	Artenarmer Zierrasen	
PEU (13.3.4)	Teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation	
OER (14.4.3)	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbereich	
OVF (14.7.2)	Versiegelter Rad- und Fußweg	
OVU (14.7.3)	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	
OVL (14.7.5)	Straße	
OIG (14.8.2)	Gewerbegebiet	
OBV (14.11.3)	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	
SYW (5.6.5)	Wasserspeicher	



Teilversiegelte Fläche der alten Molkerei



Blick auf den mit Birken, Weiden und Ahorn bestockten Wall der neuen Molkerei

Die erfassten Biotoptypen innerhalb des Plangebietes weisen insgesamt eine deutliche anthropogene Überformung, insbesondere durch einen hohen Versiegelungsgrad auf. Aufgrund der Versiegelungen sowie der Nutzungen mit den einhergehenden Geräuschwirkungen werden die vorhandenen anthropogen geformten Biotopstrukturen als naturfern und somit als von geringer ökologischer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (Wall, Siedlungsgehölze) werden aufgrund ihrer Habitatfunktion mit mittel bis hoch bewertet.

Bewertung

Mit Realisierung der Planung erfolgt die Überbauung bereits versiegelter Bereiche, die kaum Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen. Teilweise werden auch bisher unversiegelte Flächen durch die Planung in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich überwiegend um Grünstrukturen des Siedlungsbereiches, die aufgrund vorhandener Störwirkungen eine geringe bis mittlere Wertigkeit aufweisen und nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum der vorkommenden Tierarten besitzen. Mit Überplanung dieser Strukturen geht die Biotopfunktion der bisher unversiegelten Flächen vollständig und dauerhaft verloren.

Die mit der Planung herbeigeführten Eingriffe in das Schutzgut Biotope sind als erheblich einzustufen. Der Verlust der Biotopfunktion wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betrachtet und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

4.4.2 Fauna

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurden faunistische Untersuchungen vorgenommen. Im Rahmen der Abbrucharbeiten des Gebäudebestandes auf dem Gelände der alten Molkerei wurde zunächst nur für dieses Vorhaben ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) durch die Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Rostock mit Datum vom 02.09.2014 erarbeitet. Darin wurden Untersuchungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie der Zauneidechse vorgenommen.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange der vorliegenden Planungsabsicht wird der AFB vom 23.05.2017 für den Teilbereich 1 zugrunde gelegt.

Artengruppe Fledermäuse

Im Ergebnis des Gutachtens vom 02.09.2014 wurde das Vorkommen von Fledermäusen anhand von Einzelbeobachtungen und Kotspuren innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Sommer- bzw. Winterquartiernachweise befanden sich innerhalb des leerstehenden Gebäudekomplexes der alten Molkerei. Die Eignung des Gebäudebestandes als Winterquartier wurde anhand einer Potentialabschätzung geprüft und wies das Hauptgebäude als potentiell geeignetes Quartier aus.

Die Verletzung des Tötungs- und Schädigungsverbotes gemäß § 44 BNatSchG durch Umsetzung der Abbruchmaßnahmen war nicht auszuschließen. Zur Vermeidung der genannten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Diese beinhalteten abbruchvorbereitende Maßnahmen, eine Abbruchzeitenregelung sowie die Schaffung von Ersatzquartieren innerhalb des Plangebietes.

Zum Ausgleich des Quartierverlustes waren 15 Fledermauskästen für Fledermäuse am verbleibenden Gehölzbestand des Plangebietes anzubringen. Bereits angebrachte Fledermauskästen sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet zu montieren. Die Maßnahme wurde im Rahmen der Abbruchmaßnahme der Molkerei Rostock bereits umgesetzt. Südlich und östlich des Walles innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist ein Fledermaus-Winterquartier mit einer Netto-Grundfläche von 100 m² (Trocken- und Feuchtquartier) zu errichten. Zur Gewährleistung eines uneingeschränkten Zuganges für Fledermäuse ist eine Flugschneise am südlichen Plangebietsrand von Bebauung freizuhalten und mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Standorte der Fledermauskästen und des künftigen Winterquartieres sind im Maßnahmenplan in Anlage 2 dargestellt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 – Teilbereich 1 - sind zusätzlich 5 Fledermauskästen für Fledermäuse am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet anzubringen. Bereits angebrachte Fledermausquartiere sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet an-

zubringen. Die künftigen Wohn- und Gewerbeflächen stehen weiterhin als Jagdhabitat zur Verfügung.

Die von der Bebauung freizuhalten Flugschneise für Fledermäuse am südlichen Plangebietsrand (WA 5) ist mit Gehölzen zu bepflanzen.

Artengruppe Brutvögel

Innerhalb des Geländes der alten Molkerei wurden 20 Brutvogelarten nachgewiesen und sieben Arten, für die ein potentielles Vorkommen besteht, festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurden auch für die Artengruppe Vögel Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, wie die Regelung der Bauzeiten festgesetzt. Als Ersatz für den Habitatverlust (Gebäude- und Grünstrukturen) waren 50 Vogelnistkästen am verbleibenden Gehölzbestand des Plangebietes anzubringen. Bereits angebrachte Vogelnistkästen sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen. Die Maßnahme wurde im Rahmen der Abbruchmaßnahme der Molkerei Rostock bereits umgesetzt. Die Standorte der Vogelnistkästen sind im Maßnahmenplan in Anlage 2 dargestellt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 – Teilbereich 1 - sind weitere 20 Vogelnistkästen am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet anzubringen. Bereits angebrachte Vogelnistkästen sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen. Innerhalb der künftigen Grünstrukturen werden zudem neue Habitate geschaffen.

Gebäudeabbruch und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln (15. September bis 01. März) durchzuführen. Sollte die Einhaltung der Zeitenregelung nicht möglich sein, ist durch Vergrämungsmaßnahmen sicherzustellen bzw. ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze im Geltungsbereich besetzt sind.

Artengruppe Reptilien

Im Rahmen der Kartierarbeiten zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde eine kleine Population der Zauneidechse mit weniger als 10 Individuen innerhalb des Geländes der Molkerei Rostock erfasst. Der Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Individuen ist aufgrund aufkommender Gefahren durch beispielsweise Katzen nicht möglich. Aus gutachterlicher Sicht ist der Verlust dieser geringen Individuenzahl im Hinblick auf die lokale Population der Hansestadt Rostock nicht erheblich. Zum Schutz und zur Stärkung bedeutender Populationen innerhalb der Hansestadt wurde am Südrand des Wohngebietes Kassebohm ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse auf einer Größe von 5.300 m² hergestellt. Die Maßnahme wurde im Rahmen der Abbruchmaßnahme der Molkerei Rostock bereits umgesetzt.

Artengruppe Amphibien

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 wurde eine Nachkartierung von Amphibien im Bereich des Regenrückhaltebeckens auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei „Küstenland“ vorgenommen. Im Ergebnis der Kartierung wurden Teichfrosch und Teichmolch mit geringer Individuenzahl erfasst. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind zum Ausgleich des Habi-

tatverlustes geeignete Habitats zu schaffen oder vorhandene Habitats aufzuwerten. Im Regenrückhaltebecken vorkommende Amphibien sind vor dem Rückbau abzufangen und in geeignete Ersatzhabitats umzusiedeln.

4.4.3 Schutzgebiete und Naturschutzobjekte

Internationale und nationale Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung innerhalb des Geltungsbereichs.

Folgende Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhanden:

- FFH-Gebiet DE 2138-302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“, westlich des Plangebietes in ca. 350 m Entfernung,
- Vogelschutzgebiet DE 2137-401 „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildnitz“, westlich des Plangebietes in ca. 320 m Entfernung,
- Naturschutzgebiet Nr. 224 „Unteres Warnowland“, westlich des Plangebietes in ca. 350 m Entfernung,
- Landschaftsschutzgebiet Nr. L 148 „Carbäkniebung“, nördlich der Vorhabenfläche in ca. 500 m Entfernung,
- Geschützter Landschaftsbestandteil Nr. glb hro 18 „Kassebohmer Kleingewässer“, südlich des Plangebietes in ca. 75 m.

Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete sowie der mit dem Planvorhaben verbundenen Maßnahmen wird von keinen Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete ausgegangen, da die Wirkungen die vorliegenden Planungen die bisherigen Wirkungen der Hansestadt Rostock nicht überschreiten noch erhöhen.

Geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V und Baumschutzsatzung Hansestadt Rostock)

Die Hansestadt Rostock verfügt über eine eigene Baumschutzsatzung. Gemäß § 2 der Satzung sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,5 m, bei Obstbäumen mindestens 0,8 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden oder unterhalb des Kronenansatzes, sofern dieser unter 1,30 m Höhe liegt, geschützt. Wallnussbäume und Esskastanien zählen nicht als Obstbäume. Geschützt sind mehrstämmige Bäume, sofern die Summe der Stammumfänge von zwei Einzelstämmen mindestens 0,5 m beträgt.

Zudem sind gemäß § 18 NatSchAG M-V Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,

6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

Gehölze mit einem Stammumfang von 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m, die sich innerhalb von Waldflächen gemäß § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern befinden, sind vom gesetzlichen Schutz nach § 18 NatSchAG M-V ausgenommen. Gehölze innerhalb von Waldflächen sind im Zuge der Waldumwandlung auszugleichen.

Die künftig fortfallenden Bäume sind teilweise Bestandteil von Gehölzflächen. Die Kompensation des Verlusts erfolgt anhand eines flächenhaften Ausgleichs gemäß den Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG, 1999.

Die künftig fortfallenden Bäume, die sich außerhalb von Gehölzflächen oder Waldflächen befinden und dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, sind gemäß der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses Mecklenburg-Vorpommern auszugleichen. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün der Hansestadt Rostock sind dabei ausschließlich die geschützten Bäume zu berücksichtigen, die sich innerhalb von Teilgebieten befinden, für die kein Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Konkret sind dies Gehölze, die innerhalb der künftigen Allgemeinen Wohngebiete im Süden des Plangebietes vorhanden sind. Gehölze, die sich innerhalb von künftigen Grünflächen befinden, werden zum Erhalt festgesetzt.

Geschützte Alleen und Baumreihen (§19 NatSchAG M-V)

Im Ergebnis der im Plangebiet flächendeckend durchgeführten Biotopkartierung konnte eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe parallel zur Neubrandenburger Straße erfasst werden. Auf einer Strecke von 100 m sind 5 Exemplare der Gattung Linde vorhanden, somit handelt es sich um eine lückige Baumreihe (BRL).

Gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Die Baumreihe wird zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Lücken werden durch Einzelbaumpflanzungen in der bereits vorhandenen Baumart gefüllt.

Durch den Erschließungsträger ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumsachverständiger zu beauftragen, der die Baumaßnahmen der Fahrbahnaufweitungen im Bereich der Zufahrten - Planstraßen B – während der gesamten Bauphase begleitet und dokumentiert. Sollte festgestellt werden, dass der Erhalt eines Alleebaumes nicht möglich ist, ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege Rostock unverzüglich zu informieren und durch den Erschließungsträger eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V)

Im Geltungsbereich sind keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope gemäß des Kartenportals Umwelt für Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Im

direkten Umfeld zum Geltungsbereich sind keine unter Schutz stehenden Biotope verzeichnet. Bei der Erhebung des aktuellen Biotopbestandes konnten ebenfalls keine geschützten Biotope erfasst werden.

Berücksichtigung von Waldbelangen (§ 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern)

Der Teilbereich 1 beinhaltet zwei Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Diese befinden sich im Süden und Osten des Geländes der ehemaligen Molkerei Küstenland sowie im Süden des Geländes der alten Molkerei Rostock. Der Erhalt der Waldflächen würde einen Abstand von 30 m zwischen Waldkante und Baugrenze erfordern. Die wirtschaftliche Nutzung des Plangebietes wäre nicht mehr gegeben. Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Waldumwandlung beim zuständigen Forstamt Billenhagen eingereicht. Das Vorhaben stellt einen genehmigungspflichtigen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m § 12 NatSchAG M-V dar und bedarf des Einvernehmens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Die Genehmigung wurde vorbehaltlich der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock mit Schreiben vom 01.02.2016 durch das Forstamt in Aussicht gestellt.

Die Waldumwandlung umfasst nicht nur den entfallenden Teil des Lärmschutzwalles im Süden, sondern auch den zu erhaltenden Teil im Osten. Letzterer wird jedoch aus o.g. Gründen zu einer Grünanlage umgewidmet.

Der Antrag auf Waldumwandlung beinhaltet auch eine Waldfläche auf den Brachflächen der IVB GmbH im Norden des Teilbereichs 2, deren Umwandlung im Zuge des o.g. Verfahrens mit berücksichtigt wurde.

Bei Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung ist gemäß § 15 Abs. 5 LWaldG M-V die Aufforstung und Pflege einer anderen Fläche, die nicht Wald ist und die der umgewandelten Fläche nach Größe, Lage, Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig werden kann, gefordert. Die Ermittlung der Höhe der notwendigen Ersatzaufforstung erfolgte durch das Forstamt Billenhagen gemäß Bewertungsmodell der Landesforst M-V. Die Berechnung hat ein Kompensationserfordernis von 1:1,35 ergeben. Der Waldverlust beträgt insgesamt 23466 m² ha, davon für den Teilbereich 1 13450 m². Somit ist eine Ersatzaufforstung insgesamt in Höhe von 31679 m² zu erbringen, davon 18158 m² für den Teilbereich 1. In Abstimmung des Forstamtes Billenhagen mit dem Stadtforstamt Rostock ist die Ersatzaufforstung in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12 auf dem Flurstück 39/2 anteilig vorgesehen.



Lage der Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V (Forstamt Billenhagen, 12.11.2015)

4.4.4 Wasser

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebietes bei > 10 m. In diesen Bereichen ist der Geschütztheitsgrad des Grundwassers als mittel bzw. hoch eingestuft.

Der südwestliche Teil der ehemaligen Molkerei Küstenland überlagert sich in Teilen mit Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Warnow. Teile der Neubrandenburger Straße überschneiden sich mit der Schutzzone II des Trinkwasserschutzgebietes Warnow.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet mit Ausnahme eines künstlich angelegten Regenrückhaltebeckens nicht vorhanden. Die Warnow verläuft in ca. 450 m Entfernung parallel zum Vorhabengebiet. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Warnow noch in einem Hochwasserrisikogebiet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches der Hansestadt Rostock ist keine Schutzwürdigkeit des Wassers im GLRP MM/R, 2007 festgelegt. Im Plangebiet sind derzeit ausgedehnte Flächenversiegelungen vorhanden. Die Grundwasserneubildung ist dadurch insgesamt stark vermindert. Versickerung findet

lediglich innerhalb der nicht versiegelten Freiflächen statt. Der Schutzwürdigkeit des Grundwassers kommt im südwestlichen Teil des Plangebietes eine erhöhte Bedeutung zu, da es sich innerhalb der Schutzzone II und III des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“ befindet.

Bewertung

Im Plangebiet sind derzeit zusammenhängende Flächenversiegelungen vorhanden. Die Grundwasserneubildung ist dadurch insgesamt bereits stark vermindert. Versickerung findet lediglich innerhalb der nicht versiegelten Freiflächen statt. Die künftige Versiegelung entspricht ungefähr dem derzeitigen Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes. Veränderungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung und die Versickerung von Niederschlag sind auszuschließen.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen grundwasserstauenden Schichten ist die Versickerung von Niederschlag nur eingeschränkt möglich. Das innerhalb der Baugebiete und auf den Planstraßen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes in unterirdischen Staukanälen oder Zisternen zwecks Rückhaltung zu sammeln und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Neubrandenburger Straße einzuleiten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III der Oberflächenwasserfassung „Warnow“. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow“ (Bezirkstag Rostock: Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980) sind zu beachten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden insgesamt aufgrund der Vorbelastung als nicht erheblich eingeschätzt.

4.4.5 Klima/Luft

Der Geltungsbereich innerhalb des Stadtgebiet Rostocks wird dem Klimagebiet der mecklenburgisch- nordvorpommerschen Küste und Westrügens zugeordnet (Landschaftsplan HRO, 2013). Das Wetter wird durch den Wechsel kontinentaler und maritimer Luftmassen geprägt. Der maritime Einfluss überwiegt aufgrund der Nähe zur Ostsee und sorgt für einen ausgeglichenen Gang der Temperatur und Luftfeuchte und auch eine höhere Windgeschwindigkeit mit vorherrschenden Winden aus südlichen und westlichen Richtungen. Die Land-Seewind-Zirkulation übernimmt die Belüftungsfunktion für das Stadtgebiet. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 590 mm, das langjährige Temperaturmittel bei 8,4 °C. Die Produktion von Frisch- und Kaltluft ist innerhalb des Plangebietes aufgrund von Bodenversiegelungen und Gebäuden gering. Das Kleinklima des Plangebietes ist aufgrund der Versiegelung von Überwärmung gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist kleinräumig als innerstädtischer klimatischer Belastungsraum (Verkehrs-/Gewerbeemissionen, Versiegelung) einzustufen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäume sind lokal für die Frischluftproduktion und die Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung.

Bewertung

Die klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen sind im Plangebiet aufgrund der Versiegelung bereits beeinträchtigt. Lediglich die vorhandenen Grünstrukturen und Einzelbäume sind lokal für die Frischluftproduktion und die Staub- und Schadstoffabsorption von Bedeutung.

Die Ausweisung von Bauflächen führt zu keinen Veränderungen der derzeitigen klimatischen Bedingungen des Plangebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht zum Teil den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sowie die Entwicklung neuer Grünflächen vor. Die Grünstrukturen rufen insgesamt eine Verbesserung der klimatischen Verhältnisse innerhalb des Geltungsbereichs hervor.

Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die Festsetzungen des geplanten Vorhabens nicht erheblich beeinträchtigt.

4.4.6 Mensch einschließlich Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch die versiegelten Flächen und die Gebäude geprägt. Die beräumte Fläche der ehemaligen Molkerei Rostock und das Gebäude der Molkerei Küstenland vermitteln einen tristen Eindruck. Landschaftsbezogene Erholung ist im Plangebiet nicht möglich.

Das gesamte Plangebiet ist in Bezug auf das Landschafts- und Stadtbild der Hansestadt Rostock ohne ästhetischen Reiz. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen führen keine landschaftsästhetische Aufwertung herbei.

Gemäß des rechtskräftigen Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock bestehen Konflikte in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild durch Entwicklung von Baugebieten. Mit Festsetzung zusätzlicher Baustandorte erhöht sich der Druck auf die noch erhaltenen, zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen und wertvollen Lebensräume. Damit einher gehen der Verlust landschaftstypischer Strukturelemente sowie der kleinräumige Wechsel von Biotop- und Nutzungsstrukturen. Die genannten Konflikte gelten nicht für das geplante Vorhaben, da sich dieses nicht innerhalb eines Raumes mit den aufgeführten wertgebenden Strukturen befindet, sondern auf bereits baulich genutzten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches.

Bewertung

Das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebietes ist stark von anthropogenen Strukturen, wie den Bodenversiegelungen und dem Gewerbebetrieb gekennzeichnet. Eine Erholungseignung der Landschaft im Plangebiet liegt aufgrund der genannten Nutzungen und der Geräuschbelastung der Neubrandenburger Straße nicht vor.

Die Wirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild sind mit Realisierung der Planung vielmehr positiv zu bewerten. Die Versiegelungen und das Gebäude der Küstenlandmolkerei werden beseitigt. Durch Gestaltungsfestsetzungen für die künftigen

WA- Gebiete und Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen wird ein attraktives Bild, das sich in die angrenzenden baulichen Strukturen einfügt, geschaffen.

4.5 Planwirkungen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Umwandlung von Gewerbegebieten in Allgemeine Wohngebiete. Die großflächig vorhandenen Bodenversiegelungen im Bereich der beiden ehemaligen Molkereien werden vollständig zurückgebaut. Auf den frei gewordenen Flächen werden künftig Ein- und Mehrfamilienhäuser mit dazugehörigen Gärten und Grünflächen sowie Straßen entstehen. Vorhandene Grünstrukturen werden teilweise erhalten und in die Planung integriert.

Insgesamt werden mit Realisierung der Planung neue und vielfältige Grünstrukturen als Lebensraum für die vorkommenden Arten geschaffen. Gleichzeitig folgt durch die Entwicklung des Wohngebietes im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Kasseebohm eine Aufwertung des Stadtbildes der Hansestadt Rostock.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der gegenwärtige Zustand der Fläche (Gewerbefläche) erhalten. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Bereich der Molkerei Küstenland ist möglich. Auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei Rostock sind die Entsiegelungsmaßnahmen bereits abgeschlossen. Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich hier sukzessiv Grünstrukturen entwickeln.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.188 „Ehemalige Molkerei, Neubrandenburger Straße“ – Teilbereich 1 - aufgelistet und dem Grünordnerischen Begleitplan zugeordnet. Die Maßnahmen besitzen eine gestalterische Funktion zur Eingliederung des Vorhabens in das Landschaftsbild und sie dienen der Kompensation der vom Vorhaben herbeigeführten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei der Umsetzung aller Pflanzungen sind die erforderlichen Abstände zu den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

Innerhalb der Straßenräume der Planstraßen sind mindestens 53 Bäume in Reihen bzw. Alleen in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden. Die Baumscheiben sind mittels Einbauten vor Befahren zu schützen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe darf 12 m² nicht unterschreiten. Der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen und eine Mindesttiefe von 0,8 m besitzen. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ein Abstand von mind. 6 - 8 m einzuhalten.

Die vorhandene Baumreihe entlang der Neubrandenburger Straße ist durch Neupflanzungen zu ergänzen. Zur einheitlichen Gestaltung ist es zwingend erforder-

lich, die Neupflanzungen in der bereits vorhandenen Baumart weiterzuführen. Es sind Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv., StU 18-20 cm zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Durch den Erschließungsträger ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumsachverständiger zu beauftragen, der die Baumaßnahmen der Fahrbahnaufweitungen im Bereich der Zufahrten - Planstraßen B – während der gesamten Bauphase begleitet und dokumentiert. Sollte festgestellt werden, dass der Erhalt eines Alleebaumes nicht möglich ist, ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege Rostock unverzüglich zu informieren und durch den Erschließungsträger eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Auf den privaten Baugrundstücken ist je 4 oberirdischer Kfz-Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 4xv., StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen Baumneupflanzungen und Gebäudefassaden ein Abstand von mind. 6 - 8 m einzuhalten.

Die vorhandene Pappelreihe östlich des festgesetzten Spielplatzes ist durch eine Baum- und Strauchreihe aus heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzlisten 2 und 3 in der genannten Qualität zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zur Abschirmung verschiedener Nutzungen Gehölzflächen aus den Arten und Qualitäten der Pflanzenlisten 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Schnitte zur Pflege und zur Verkehrssicherung sind zulässig. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die im Zuge der Anpassung der Profilierung erforderlichen Gehölzrodungen sind durch Anpflanzung gleichwertiger heimischer Gehölze am Standort zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wall“ sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Schnitte zur Pflege und zur Verkehrssicherung sind zulässig. In der Wallanlage östlich des WA 5 ist am westlichen und östlichen Böschungsfuß ein 3 m breiter Krautsaum zu erhalten. Ein unbefestigter Gehweg ist zulässig. Die Böschung im Süden des WA 5 im Bereich des entfallenden Walles ist als 10 m breite öffentliche Grünfläche mit einer Strauchhecke mit Überhältern aus Sträuchern (1 Stck./m²) und Bäumen gemäß Pflanzenlisten 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern Bäume des vorhandenen Walles sinnvoll erhalten werden können, sind diese in die Strauchhecke zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind Spielgerätekombinationen für Kinder der Altersgruppe 7-13 sowie generationsverbindende Elemente mit den entsprechenden Fallschutzbereichen und -materialien sowie dazugehörige Wege und Aufenthaltsbereiche zulässig. Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster oder wassergebundene Wegedecke) herzustellen. 30 % der Fläche sind mit Gehölz- und Strauchgruppen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten 2 und 3 zu bepflanzen. Die übrigen Bereiche sind als Gebrauchsrasen (Typ RSM 2.3) zu

gestalten. Es sind keine Pflanzen zulässig, die aufgrund ihrer Giftigkeit für Kinderspielplätze als ungeeignet eingestuft werden. Bei der Herstellung des Spielplatzes sind die Vorgaben nach dem *Merkblatt Technische Anforderungen für Spiel- und Sportgeräte auf Spielanlagen sowie für Spielstationen der Hansestadt Rostock* zu erfüllen.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ können auch Bäume und Sträucher, die nicht in den Pflanzlisten aufgeführt sind, gepflanzt werden.

Für alle Baumpflanzungen entlang der Planstraßen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen gilt, dass die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können. Bei Ein- und Ausfahrten ist ein Abstand von mind. 2,5 m zu Baumstandorten einzuhalten.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Als Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigung von Teillebensräumen geschützter Arten sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Anbringen von 20 Vogelnistkästen und von 5 Fledermauskästen für Fledermäuse am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet.

- Bereits angebrachte Vogelnistkästen und Fledermausquartiere sind zu erhalten und bei Wegfall der südlichen Wallanlage an anderen geeigneten Stellen im Plangebiet anzubringen.
- Die von der Bebauung freizuhalten Flugschneise für Fledermäuse am südlichen Plangebietsrand ist innerhalb der Grünfläche „Hausgarten privat“ nach Angaben des Artenschutzgutachters mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Gebäudeabbruch und Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit vom 15. September bis 01. März durchzuführen. Sollte die Einhaltung der Zeitenregelung nicht möglich sein, ist durch Vergrämuungsmaßnahmen sicherzustellen bzw. ist der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass keine Brutplätze im Geltungsbereich besetzt sind.
- Im Regenrückhaltebecken vorkommende Amphibien sind vor dem Rückbauabzufangen und in geeignete Ersatzhabitats umzusiedeln.

Einzelheiten zu den o.g. Ersatzmaßnahmen sind mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock zu regeln und vertraglich im beabsichtigten Erschließungsvertrag zu binden.

Um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen, sind als Außenbeleuchtung in den Baugebieten und als Beleuchtung im öffentlichen Raum Natrium-Hochdruckdampf Lampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) oder LED-Technik zu verwenden.

Von den internen Kompensationsmaßnahmen (Punkt 10.2 und Punkt 10.3) wird den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen die Pflanzung von 59 Einzelbäumen zugeordnet. Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis H) wird dem Eingriff durch öffentliche Erschließungsmaßnahmen ein Anteil von 3805 m² zugeordnet.

Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis H) wird dem Eingriff durch die Allgemeinen Wohngebiete WA1/KITA bis WA5 ein Anteil von 5941 m² zugeordnet.
Von der Ersatzaufforstungsmaßnahme (Hinweis H) wird dem Eingriff durch die öffentlichen Grünflächen ein Anteil von 323 m² zugeordnet.

Für alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gilt eine Entwicklungspflege von 10 Jahren.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß den o.g. Festsetzungen folgende Pflanzen zu verwenden:

Pflanzliste 1:

Es sind folgenden Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, 4xv. zu verwenden:

Feldahorn	(Acer campestre 'Elsrijk')
Zierapfel	(Malus 'Butterball')
Birne	(Pyrus communis 'Beech Hill')
Mehlbeere „Magnifica“	(Sorbus aria „Magnifica“)
Pflaumenblättriger Weißdorn	(Crataegus x prunifolia)

Pflanzliste 2:

Es sind folgende Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, 4xv. zu verwenden:

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)

Pflanzliste 3:

Es sind folgende Sträucher in einer Mindestqualität \geq 125-150 cm zu verwenden:

Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Heckenrose	(Rosa corymbifera)
Hundsrose	(Rosa canina)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Cornelkirsche	(Cornus mas)
Zweiggriffliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Salweide	(Salix caprea)
Gewöhnliche Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)

4.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Konkrete umweltrelevante Änderungen durch die Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen ausschließlich innerhalb der Flächen, die nicht gemäß § 34 BauGB bebaubar sind. Dies umfasst sämtliche WA-Gebiete sowie Straßen und Wege. Für diese Bereiche besteht gemäß den Ursprungsplanungen lediglich Baurecht zur Entwicklung von Gewerbegebieten. Die geplanten Nutzungen sind somit als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten und der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung zu unterziehen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Grünordnerischen Begleitplans zum Bebauungsplan Nr. 12.W.188 der Hansestadt Rostock erarbeitet. Die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Ausführliche Informationen zur Bilanzierung sind Punkt 7 des Begleitplans zu entnehmen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gebiet WA 6 ist von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ausgenommen. Die Bebauung ist bereits vorhanden. Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes dient der Bestandssicherung.

Die Ermittlung des Eingriffs für die künftigen Wohngebiete, öffentliche Grünflächen und Straßen erfolgt auf Grundlage des aktuellen Biotopbestandes. Den von der Planung betroffenen Biotopen ist zur Bilanzierung eine Wertstufe gemäß Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) zu zuordnen. Zu jeder Biotopwertestufung ist ein Kompensationserfordernis abzuleiten, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen.

Zusätzlich ist der Grad der maximalen Versiegelung der einzelnen Wohngebiete durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen. Dabei ist auch eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für Nebenanlagen in den WA-Gebieten zu beachten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung des Plangebietes festgesetzt. Diese Maßnahmen beinhalten z.B. die künftigen Gärten der Wohnhäuser (nicht überbaubare Bereiche), öffentliche Grünflächen und die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Die Maßnahmen dienen der Minderung des Eingriffs. Im Allgemeinen erfüllen diese Maßnahmen nicht die Funktion von Kompensationsmaßnahmen, sondern dienen der landschaftsgerechten Einbindung von Bauvorhaben. Flächen die bisher versiegelt sind und künftig als Grünflächen gestaltet werden, sind eingriffsmindernd zu berücksichtigen.

Im Bereich der Planstraßen und des Fuß- und Radweges sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Diese werden als interne Kompensationsmaßnahmen den jeweiligen Eingriffen ausgleichend zugeordnet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden separat für die künftigen Nutzungen berechnet. Die Ergebnisse werden nachfolgend unter Berücksichtigung der den Nutzungen zugeordneten Minderungs- und internen Kompensationsmaßnahme tabellarisch dargestellt.

Planung	Eingriffsumfang in m ² Kfä	Minderung in m ² Kfä	Interner Ausgleich in m ² Kfä	Kompensationsbedarf der jeweiligen Nutzung in m ² Kfä
WA1/Kita	8346	3099	-	5247
WA2	955	1446	-	-491
WA3	2964	878	-	2086
WA4	5305	1387	-	3918
WA5	8746	10001	-	-1255
Gesamtkompensationsbedarf für die Gebiete WA1 bis WA5				9505

Planung	Eingriffsumfang in m ² Kfä	Minderung in m ² Kfä	Interner Ausgleich in m ² Kfä	Kompensationsbedarf der jeweiligen Nutzung in m ² Kfä
Planstraße B/C	6379	-	1800	4579
Planstraße D	1232	-	320	347
Fußweg	22	36	-	-14
Fuß-/Radweg	950	375	280	295
Fuß-/Radweg, Havarietrasse	201	-	-	105
verkehrsberuhigte Bereiche	115	-	-	115
Gesamtkompensationsbedarf für Erschließungsanlagen				6088
Spielplatz, öffentlich	1260	768	-	492
Wall, öffentlich	0	27	-	-27
Parkanlage, öffentlich	199	147	-	52
Gesamtkompensationsbedarf für öffentliche Grünflächen				517

Die Kompensation der noch auszugleichenden Defizite für die allgemeinen Wohngebiete, Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht. In Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün kann der erforderliche Ausgleich mit der Ersatzaufforstung der Waldumwandlung von insgesamt 3,59 ha in der Gemarkung Rostocker Heide, Flur 12 auf dem Flurstück 39/1 verrechnet werden. Dazu werden zunächst die Werte und Funktionen der Ersatzaufforstung gemäß HzE ermittelt. Die Bewertung der Ersatzaufforstung erzielt ein Kompensationsflächenäquivalent von 57440 m², das als Ausgleich für die herbeigeführten Eingriffe der künftigen Nutzungen zur Verfügung steht. Davon werden zum Ausgleich der verbleibenden Defizite der unterschiedlichen Nutzungen die nachfolgend aufgeführten Kompensationsflächenäquivalente benötigt:

Planung	verbleibendes Defizit in m ² Kfä	benötigte externe Maßnahmenfläche in m ² Kfä
WA1/Kita bis WA5	9505	5941
Erschließungsanlagen	6088	3805
Öffentliche Grünflächen	517	323

Insgesamt werden 16110 m² Kfä zum Ausgleich der herbeigeführten Eingriffe aus der Ersatzaufforstungsmaßnahme von 29053 Kfä benötigt. Es verbleibt ein Überschuss von 12943 Kfä. Die Eingriffe können somit vollständig kompensiert werden.

5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Die Schwerpunkte der Auswahl von Planungsvarianten und den Lösungen der vorliegenden Satzung betreffen zusammengefasst:

- die Wahl des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren ohne einen separaten Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Prüfung durch die Umweltbehörden ergab,

dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, da es sich um innerörtliche, genutzte bzw. Brachflächen handelt. Das Verfahren stellt von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung frei, sofern die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m² beträgt. Diese Maßgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan allerdings nicht erfüllt, so dass eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt wurde;

- die städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes wurde in intensiven Abstimmungen beraten und im Investorenauswahlverfahren konkretisiert; dabei ist auch hervorzuheben, dass der ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser hauptsächlich in Tiefgaragen untergebracht werden soll, die als Grünflächen überdeckt sind;
- die Erschließung des Plangebietes wurde mittels verschiedener Varianten diskutiert und letztlich in der vorliegenden Form optimiert;
- den Schallschutz der Wohnbebauung gegenüber den Verkehrsgerauschemissionen und den Gewerbelärmmissionen. Die Berücksichtigung dieser Belange führte zur einer Verschiebung der Baufelder für die Wohnhäuser von den Lärmquellen weg und zur Festlegung passiver statt aktiver Lärmschutzmaßnahmen. Ein Lärmschutzwall wurde aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, dessen Effektivität wäre auch bei einer vertraglichen Höhe für eine viergeschossige Bebauung nur teilweise gegeben.
- das Entfallen des südlichen, ehemaligen Lärmschutzwalles der neuen Molkerei führte zu Einsprüchen von Bürgern aus Kassebohm, die den Grünzug behalten wollen. Die Stadt hält es jedoch aus städtebaulichen und ortsgestalterischen Gründen für sinnvoll und wünschenswert, dass das neue Baugebiet eine Verbindung zum Wohngebiet Kassebohm erhält und nicht durch eine Barriere separiert wird. Es soll vielmehr u.a. eine begrünte Fußwegeverbindung entstehen.

Um mögliche Bedenken Kassebohmer Einwohner jedoch angemessen zu berücksichtigen, wird als zusätzliche Maßnahme anstelle des Walls eine 10m breite öffentliche Grünfläche im Böschungsbereich zwischen dem neuen und dem alten Wohngebiet angelegt, so dass sich eine begrünte, visuelle Untergliederung ergibt.

6. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 10,5 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung Bebauungsplan Nr. 12.W.188	Flächengröße ca. in m²
Allgemeine Wohngebiete	
WA 1 (incl. Versorgungsfläche Heizwerk)	17068
WA 2	4764
WA 3	5278
WA 4	8653
WA 5	20141
WA 6	3805
∑ Bauflächen	59709
Planstraßen B, C, D	13384
Fuß- und Radwege, verkehrsberuhigte Bereiche	2066
Havarietrasse/Fuß- und Radweg	440
Neubrandenburger Straße	6230
∑ Verkehrsflächen	22120
Spielplatz öffentlich	2290
Wall öffentlich	12166
Straßenbegleitgrün öffentlich	5085
Zäsurgrün privat	681
Hausgärten privat	2422
∑ Grünflächen	22644
∑ gesamt	104473

7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich der Grünflächen an der Neubrandenburger Straße erfolgt ein kleinerer Flächentausch zwischen der Stadt und dem Eigentümer der WA-Flächen, da hier die Flurstücke vor- und zurückspringen. Das Straßenbegleitgrün wird dann insgesamt städtisch. Die Planstraßen und sonstigen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen werden nach deren Herstellung der Hansestadt Rostock übergeben.

7.2 Verträge

Zur Sicherung der Erschließung und zur Übernahme der Kosten für die Erschließung einschließlich Begrünung und die Artenschutzmaßnahmen ist beabsichtigt, entsprechende Verträge zwischen der Stadt und dem Eigentümer bzw. Erschließungsträger des Wohngebietes abzuschließen.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird darüber hinaus zwischen dem Erschließungsträger und den Trägern der Ver- und Entsorgung vertraglich geregelt.

7.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten einschließlich etwaiger Grunderwerbskosten sowie Kosten für die Waldersatz-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen werden vom Erschließungsträger für das Wohngebiet getragen.

Die Planungskosten zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan übernimmt die Hansestadt Rostock. Die Gutachten wurden von den Flächeneigentümern bezahlt.

8. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, dem Denkmalpflegeamt bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch aufgrund der Bombardierungen Rostocks im II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Hinsichtlich von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.