

HANSESTADT ROSTOCK



SATZUNG der Hansestadt Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 11.W.89 "An der Blücherstraße"

begrenzt im Norden durch die Grundstücke Blücherstraße 27 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11.MK.89.1 "IKK Blücherstraße") sowie Blücherstraße 30 und 30a, im Osten durch die ehemaligen Bahnflächen am Güterbahnhof, im Süden durch die Grundstücke Blücherstraße 34 bis 39 und Talstraße 1 bis 6 und im Westen durch die Blücherstraße

BEGRÜNDUNG

gebilligt durch den Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 09.07.2008



ausgefertigt am 22.08.2008

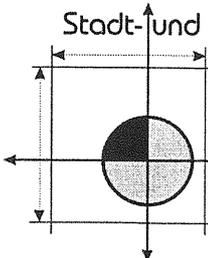
(Siegel)

i. V. 
Der Oberbürgermeister

HORTIPLAN *Architektur*
für Freiraum Landschaft* Garten*

Dipl. Ing. Gabriele Jungjohann
Garten- und Landschaftsarchitektin
Hafenstraße 11, 18273 Güstrow
Tel./ Fax: (03843) 72 25- 0.. -22

Stadt- und Regionalplanung



Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke

Mecklenburger Straße 32
23966 Wismar
Tel. 03841- 28 75 97/-98
Fax 03841- 28 75 99

www.stadt-und-regionalplanung.de
eMail: stadt-regionalplanung@t-online.de

Inhalt	Seite
1. PLANUNGSANLASS	3
1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3 Bisheriger Verfahrensablauf	3
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen	4
2.2 Angaben zum Bestand	6
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	6
2.2.2 Nutzung und Bebauung	7
2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	7
2.2.4 Eigentumsverhältnisse	8
3. PLANUNGSINHALTE	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen	9
3.3 Maß der baulichen Nutzung	10
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
3.5 Verkehrserschließung	11
3.6 Technische Infrastruktur	12
3.6.1 Wasserversorgung	13
3.6.2 Löschwasser/Brandschutz	13
3.6.3 Abwasserableitung	13
3.6.4 Elektroenergieversorgung	14
3.6.5 Straßenbeleuchtung	14
3.6.6 Wärmeversorgung	14
3.6.7 Anlagen der Telekommunikation	14
3.6.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft	15
3.7 Grünordnung	15
3.8 Aufschüttungen und Abgrabungen	15
3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften	16
3.9.1 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	16
3.9.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen	16
3.10 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen	17
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
4.1 Umweltbericht	18
4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes	18
4.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	20
4.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich	34
4.1.4 Monitoring	35
4.1.5 Variantenprüfung	36
4.1.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik	37
4.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes	44

5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	48
6. FLÄCHENBILANZ	48
7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	49
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	49
7.2 Verträge	49
7.3 Kosten und Finanzierung	49
8. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	50
9. ANLAGEN	50
Anlage 1: Grünordnungsplan - Bestand	
Anlage 2: Fotodokumentation	

1. Planungsanlass

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

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.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11.W.89 verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, eine innerstädtische Brachfläche einer neuen, zeitgemäßen und der Umgebung angepassten Nutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan bereitet die Nutzung der ehemaligen Gewerbeflächen als Wohnbauflächen, u.a. für altengerechte Wohnungen und für die Errichtung eines Pflegeheimes vor.

Der Plangeltungsbereich an der Blücherstraße war viele Jahrzehnte lang durch eine gewerbliche Nutzung und das Jugendkulturhaus "Mau" geprägt. Seit der Aufgabe der gewerblichen und kulturellen Nutzungen lag das Gelände brach; im Jahre 2003 erfolgte der Abriss der leerstehenden Gebäude und die Entsiegelung der fast vollständig versiegelten Flächen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in der Steintor-Vorstadt im südöstlichen Teil der Innenstadt Rostocks. Es wird begrenzt im Norden durch die Grundstücke Blücherstraße 27 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11.MK.89.1 "IKK Blücherstraße") sowie Blücherstraße 30 und 30a, im Osten durch die ehemaligen Bahnflächen am Güterbahnhof, im Süden durch die Grundstücke Blücherstraße 34 bis 39 und Talstraße 1 bis 6 und im Westen durch die Blücherstraße. Es bildet nach Osten die Stadtkante zur angrenzenden Warnow-Niederung.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2077/18 (teilw.), 2130/3, 2130/4, 2131/2, 2132/2, 2133/2, 2133/3, 2133/5, 2133/6, 2133/7, 2133/9, 2133/10, 2133/11, 2134/3, 2134/4, 2137/1, 2137/2, 2138, 2140/4, 2140/5, 2141/3 und 2141/4 der Flur V, Flurbereich II in Rostock und ist ca. 1,6 ha groß.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.MK.89 "Kerngebiet Blücherstraße" wurde bereits am 17.05.1994 beschlossen. Die planerische Zielstellung bestand in der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers zwischen Talstraße, Blücherstraße und Ferdinandstraße. Mit dem Bebauungsplan sollte Baurecht für Lückenschließungen entlang der Straßen und vor allem für eine städtebauliche Neuordnung im rückwärtigen Bereich geschaffen werden, der bis Anfang der 90er Jahre für gewerbliche Zwecke genutzt wurde und durch das Gesellschaftshaus „Mau“ geprägt war.

Kurz nach dem Aufstellungsbeschluss verstärkte sich der zeitliche Druck bezüglich der Realisierung eines Verwaltungsstandortes der IKK. Da im Gesamtbereich eine

Vielzahl schwieriger planerischer Probleme zu lösen war, wurde die Fläche des IKK-Verwaltungskomplexes als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt und am 04.10.1995 die entsprechende Satzung beschlossen.

In der weiteren Bearbeitung des Verfahrens war eine Reihe von Problemen, wie die Frage der Erschließung, die Lärmproblematik durch angrenzende Bahnanlagen, Altlastenbelastungen sowie der Umgang mit geschützten Arten zu klären. Der entsprechende Entwurf für das Gesamtgebiet wurde in der Zeit vom 14.08.2000 bis zum 15.09.2000 öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Einwendungen und Anregungen führten zu einer Überarbeitung und erneuten Auslegung vom 20.03.2003 bis zum 22.04.2003.

Auch im Ergebnis der Abwägung der letzten Auslegung waren der Abschluss des Verfahrens und eine Umsetzung nicht möglich. So wäre die Entwidmung der angrenzenden Bahnflächen erforderlich gewesen, um das Erschließungskonzept zu realisieren. Das Entwidmungsverfahren konnte auf Grund wechselnder Zuständigkeiten bei der Bahn nicht abgeschlossen werden. Zwischenzeitlich wurde auch die wirtschaftlich vertretbare Umsetzung der festgesetzten Mischnutzung in Frage gestellt. Parallel hat sich das Baugesetzbuch geändert, so dass wesentliche Planungsschritte zu wiederholen sind. Daher wurde entschieden, einige wesentliche Planungsabsichten aufzugeben und die Bebauungsplanung auf die notwendige Neuordnung im rückwärtigen Bereich zu beschränken. Mit der als Bebauungsplan Nr. 11.W.89 "An der Blücherstraße" weitergeführten Planung soll eine ca. 1,57 ha große Brachfläche im rückwärtigen Bereich der Talstraße, Blücherstraße und Ferdinandstraße einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt werden.

Für die vorliegende Planung wurden ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan erarbeitet. Bezüglich der Umweltbelange ist im Geltungsbereich v.a. ein Fledermaus-Winterquartier beachtlich (vgl. Umweltbericht).

Zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt (GP 667/06 Kohlen & Wendlandt, Rostock 29.1.2007 und Überarbeitung 14.5.2007). Im Ergebnis sind Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet vorzusehen, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung der Blücherstraße und der geplanten Stellplatzanlagen notwendig werden.

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 Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, (BGBl. I S. 3316),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, S. 58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.5.2006 (GVOBl. M-V S. 194),

- das Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Als Plangrundlagen wurden die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10 000, der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500 und die Flurkarte des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes Rostock vom Sept. 2006 verwendet. Weiterhin wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt.

Übergeordnete Planungen sind im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Mittleres Mecklenburg/Rostock festgeschrieben.

Das RROP weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen vor. Insofern soll sich auch die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Ordnungsräume konzentrieren. Die Umnutzung einer Gewerbebrache entspricht außerdem den raumordnerischen Zielen und den Zielen des Umweltschutzes, bereits bebaute Flächen zu reaktivieren und einer Neubebauung auf "freiem Feld" vorzuziehen. Die Errichtung von altengerechten Wohnungen und von einem Pflegeheim decken den zunehmenden Bedarf der alternden Bevölkerung Mecklenburg-Vorpommerns ab.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist seit dem 12.7.2006 wirksam. Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Das Plangebiet ist im F-Plan generalisiert als Wohnbaufläche dargestellt. Darunter fällt z.B. auch das IKK-Gelände. Obwohl der nördliche Teil des vorliegenden B-Plans als Sondergebiet "Pflegeheim" festgesetzt ist, kann der B-Plan als aus dem F-Plan entwickelt betrachtet werden, da ein Heim für pflegebedürftige Menschen eine Sonderform des betreuten Wohnens darstellt. Das kleinteilige Sondergebiet ist daher mit den Grundzügen der Flächennutzungsplanung vereinbar und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. Der Landschaftsplan enthält für das Plangebiet keine relevanten Aussagen.

Die Grundstücke entlang der Blücherstraße gehören zum Denkmalbereich Steintor-Vorstadt. Die Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans gehören allerdings nicht zum Denkmalbereich.

Die Grenze der Trinkwasserschutzzone der Warnow verläuft südwestlich der Talstraße und damit außerhalb des Geltungsbereichs.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt in der Steintor-Vorstadt. Die Steintor-Vorstadt gilt mit ihrer in weiten Teilen gründerzeitlichen Bebauung als beliebtes, zentrumsnahes Wohnquartier in der Hansestadt.

Die nähere Umgebung wird neben der Wohnnutzung durch Büronutzungen, Anlagen für Verwaltung sowie Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke aber auch durch kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschossen der Wohngebäude geprägt.

Das Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung wird geprägt durch 2- bis 6-geschossige Gebäude.

Bezüglich der Bauweise existieren geschlossene Bebauung (Talstraße und teilweise Blücherstraße) sowie abweichende Bebauung mit Grenzabständen unterhalb der Mindestforderungen der LBauO M-V bis hin zu offener Bauweise (Graf-Schack-Straße).

Der Versiegelungsgrad in der näheren Umgebung ist weitgehend abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße und der Nutzung.

Neben dem Gesellschaftshaus und späterem Jugendkulturhaus "Mau" war das unmittelbare Plangebiet mit Werkstätten, einem Reifendienst, Garagen und Schuppen bebaut, die bis Anfang der 1990er Jahre genutzt wurden. Nach der Aufgabe der Nutzungen entwickelte sich die Fläche immer mehr zu einem städtebaulichen Missstand. Mitte der 90er Jahre wurde die Fläche komplett geräumt, wobei ein Teil der Gewölbekeller des ehemaligen „Mau“ erhalten sind, da diese als Fledermausquartier dienen. Das Plangebiet ist derzeit insgesamt als Brache der ehemaligen Gewerbefläche anzusprechen, die sich kleinräumig in unterschiedliche Biototypen unterteilt. Auf den ehemals fast vollständig bebauten Flächen hat sich nach dem Abriss der Hochbauten und eines großen Teils der versiegelten Flächen in den vergangenen Jahren eine ruderale Staudenflur entwickelt, die mit einem Jungwuchs von Birke und Weide bestanden ist. In den Randbereichen kommen einige ältere Einzelbäume und Siedlungsgebüsche vor. Zur Biotopbestimmung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt die Warnowniederung an. Das Gelände im Plangebiet fällt von der Blücherstraße nach Osten von max. 16 m.ü.HN bis auf 11 m.ü.HN ab, bevor es dann über eine Böschung zur ehemaligen Bahnfläche, die sich im Randbereich der Warnowniederung befindet, bis auf ca. 6–7 m.ü.HN hin abfällt. Im Südosten des Geltungsbereich befindet sich ein markanter Geländeeinschnitt, der das Niveau der ehemaligen Bahnanlagen aufweist. Im Norden der Fläche befindet sich eine Geländesenke, die durch den Abriss des ehemaligen Kellers des Mau-Clubs entstanden ist.

Die Gleisanlagen des Friedrich-Franz-Bahnhofs wurden in den letzten Jahren zurückgebaut, so dass sich unterhalb der Geländekante an der östlichen Plangebietsgrenze zur Zeit eine Brachfläche mit Ruderalbewuchs anschließt, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt als Grünfläche ausgewiesen ist.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Der Großteil der Fläche ist heute ungenutzt. Nur der Zugangsbereich an der Blücherstraße wird provisorisch als Stellplatzfläche genutzt. Die Zufahrt führt zu zwei noch vorhandene Garagenzeilen, die aber inzwischen leer stehen. Bis auf den Keller des ehemaligen Mau-Clubs wurden alle baulichen Anlagen entfernt. Der Keller wird von Fledermäusen als Winterquartier genutzt und blieb deswegen erhalten. Zwischenzeitlich liegt eine Baugenehmigung für das Wohngebäude Blücherstraße 31 und die dazugehörige Stellplatzfläche vor, die Bauarbeiten haben begonnen.

Mit dem Abriss erfolgte eine Sanierung von Altlasten-Verdachtsflächen auf der Basis einer Altlastenuntersuchung von 1995/2000 (AnalyTech GmbH).

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt der Stadt Rostock wird hingewiesen.

Anfallender Bodenaushub, Abfälle und Bauschutt sind entsprechend ihrer Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- bzw. Bundesbodenschutzgesetzes zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Gemäß vorliegender Kriegsluftbilder, dokumentierter Einzelfunde oder anderer vorliegender Unterlagen beim Munitionsbergungsdienst (Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz) liegt der gesamte Geltungsbereich in einem Gelände, in dem, in Abhängigkeit durchzuführender Bautätigkeit, Kampfmittelfunde erwartet werden. Die Kampfmittel stammen von der Bombardierung Rostocks im II. Weltkrieg. Grundsätzlich werden eine Kampfmittelsondierung und mögliche Bergungsarbeiten empfohlen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Die Blücherstraße ist eine innerörtliche Verbindungsstraße im östlichen Bereich der Steintor-Vorstadt, über die die Verkehrsanbindung zur Altstadt und zur Südstadt erfolgt. Als Sammelstraße weist die Blücherstraße eine Verkehrsbelastung von ca. 4360 Kfz/Tag (Wert 2005 lt. Schallimmissionsprognose) auf.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über eine Buslinie in der Blücherstraße sowie Straßenbahnlinien in der Rosa-Luxemburg-Straße. Die Bus-Haltestelle befindet sich ca. 130 m nördlich der Einmündung der Planstraße. Eine Straßenbahnhaltestelle (Leibnitzplatz) befindet sich in ca. 200 m Entfernung.

Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit zum Stadtzentrum, zum Bahnhof und in die anderen Stadtgebiete gegeben.

Die Blücherstraße ist stadttechnisch mit allen Medien wie Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikationseinrichtungen usw. erschlossen.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend im Besitz des Erschließungsträgers, der TLG-Immobilien GmbH aus Rostock. Nur der östliche Böschungstreifen (Flurstück 2077/9 (teilw.) gehört zu den ehemaligen Bahnflächen und befindet sich in Privatbesitz.

3. PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche und südöstliche Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Demnach dienen diese Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Außerdem sind grundsätzlich kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Einrichtungen zulässig. Dabei ist jedoch davon auszugehen, dass 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 im hiesigen innerstädtischen Bereich nicht ausgeschlossen werden soll.

Die Baugebiete 1-3 sollen ausschließlich Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf dienen - im konkreten Fall Senioren. Die planerische und vom Flächeneigentümer verfolgte Zielstellung besteht in der Errichtung altersgerechter Wohnungen. Diese Wohnform grenzt sich von normalen Wohnungen durch besondere bauliche Merkmale ab. Hierzu gehören unter anderem Barrierefreiheit bis hin zu behindertengerechten Anforderungen an Öffnungen oder Bäder und Küchen, aber auch die Bereitstellung von Kommunikationsbereichen.

Der Bau altersgerechter Wohnungen erfordert eine geringere Stellplatzanzahl als normaler Wohnungsbau (0,5 Stellplätze je Wohneinheit (WE) statt 1 Stellplatz/WE lt. Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock). Um die Zweckbestimmung (und damit die geringere Zahl erforderlicher Stellplätze) zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die WA 1 – 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf dienen, hier: der Errichtung von altengerechten Wohnungen. Der nach der Stellplatzsatzung dafür gültige Stellplatzschlüssel von 0,5 je Wohneinheit darf nicht überschritten werden.

Das Baukonzept sieht vor, das geplante Gebäude im WA 2 mit einer Gemeinschaftstiefgarage zu unterbauen. Diese dient der Deckung des Stellplatzbedarfs sowohl für das WA 2 als auch für das WA 1.

Durch die einerseits abgeschlossene Lage des Gebietes und die Orientierung zur Warnowniederung und die andererseits zentrale Lage in der Stadt mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel soll ein Wohnbereich für ältere Menschen geschaffen werden, der unterschiedliche Stufen der Pflegebedürftigkeit berücksichtigt. Hierbei können entsprechende Dienstleistungen für hilfe- und pflegebedürftige ältere Menschen flexibel angeboten werden. Durch die Lage in einem attraktiven Wohngebiet werden die älteren Menschen in der Gemeinschaft weitgehend integriert.

Das Bebauungskonzept sieht einen "Lückenschluss" an der Blücherstraße vor. Hierzu erfolgt ein Neubau unmittelbar an das Gebäude Blücherstraße 30 mit insgesamt 11 Wohneinheiten (WE). Dieses Gebäude befindet sich derzeit bereits im Bau. Ein weiteres neues Gebäude ist östlich davon an der Planstraße (ca. 6 – 9 WE) vorgesehen. Die südöstlich gelegenen Baufelder für eine Zeilen- bzw. Stadtvillen-Bebauung sehen v.a. altengerechte Wohnungen vor. Dabei können im Rahmen der dreigeschossigen Bebauung ca. 62 WE entstehen.

Ausgeschlossen werden die ausnahmsweise in Wohngebieten zulässige Nutzungen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Für diese Nutzungseinschränkungen liegt die Zustimmung des Flächeneigentümers, der TLG-Immobilien GmbH, vor.

Für das gesamte Plangebiet gilt der Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 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 Störpotentials 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.

Das Pflegeheim wird aufgrund seiner spezifischen Form des konzentrierten, betreuten Wohnens, die andere Anforderungen als "normale" Wohngebiete stellt, in die Sondernutzungen nach § 11 BauNVO (z.B. ähnlich einer Therapieeinrichtung oder eines Sanatoriums) eingeordnet. Damit soll auch die Zweckbestimmung für dieses Vorhaben konkret benannt werden, anders als dies in Allgemeinen Wohngebieten der Fall ist. Hier ist die Errichtung eines Heimes für pflegebedürftige Menschen einschließlich Verwaltung und Vollküche sowie aller Anlagen zulässig, die dem vorgenannten Betriebszweck dienen. Die städtebaulichen Festsetzungen zum Baukörper, zu den Stellplätzen usw. beziehen sich auf eine Anzahl von max. 110 Pflegeheimplätzen, daher wird diese Zahl als Maximum im B-Plan festgesetzt.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Der östliche Streifen des Plangebietes umfasst den Böschungsbereich zur Warnow-Niederung, in der die Gleisanlagen des ehemaligen Güterbahnhofs verliefen. Die Böschung ist mit Sträuchern und zum Teil größeren Gehölzen bewachsen. Diese Grünzone soll erhalten bleiben und gestalterisch aufgewertet werden. Eine Bebauung ist, mit Ausnahme einer möglichen Treppenanlage zwischen östlichem Ende der Planstraße und den ehemaligen Gleisanlagen, nicht zulässig. Daher wurde der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (privat) ausgewiesen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

Die Grundflächenzahl liegt, entsprechend der dichteren Bebauung in der Innenstadt, bei 0,4 und nimmt zu den Grünbereichen nach Südosten hin auf 0,35 ab. Für das Pflegeheim ist eine GRZ von 0,6 erforderlich, um den geplanten Gebäudekomplex realisieren zu können.

Die Geschossflächenzahlen orientieren sich an der zulässigen, drei- bzw. viergeschossigen Bauweise.

Der Eingangsbereich an der Blücherstraße wird durch ein viergeschossiges Gebäude markiert, das die Höhe und Geschossigkeit des angrenzenden Gebäudes aufnimmt.

Im sonstigen Plangebiet ist eine maximal dreigeschossige Bauweise vorgesehen, die sich an der Bebauung in der Umgebung orientiert. Es wird eine mehrgeschossige Bebauung planungsrechtlich zugelassen, um damit eine städtebauliche Kante der Steintor-Vorstadt gegenüber der Warnow-Niederung auszubilden. Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit) soll aber nicht die Größe der IKK-Gebäude erreichen, die mit bis zu vier Geschossen plus Staffelgeschoss einen massiven Gebäudekomplex darstellen.

Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude wird an der Blücherstraße und für das Pflegeheim mit 29,5 m über HN festgesetzt. Dies entspricht einer Firsthöhe von 14,0 m über der Blücherstraße und orientiert sich damit an der dortigen Bebauung. Auch für das Pflegeheim ist eine Firsthöhe von max. 14,0 m (26,0 m über HN) festgesetzt. Abgestuft wird die Firsthöhe für die übrigen Wohngebäude auf 11,0 m, jeweils in Bezug zur anstehenden Geländehöhe von 11,0 – 13,5 m ü.HN im Mittel, festgesetzt. Gemäß vorliegendem Baukonzept sind die dreigeschossigen Wohngebäude mit Flachdächern geplant.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

An der Blücherstraße ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, wonach das neu zu errichtende Gebäude an das Nachbargebäude ohne seitlichen Grenzabstand angebaut wird. Die geschlossene Bauweise ist ortstypisch in innerstädtischen Straßenzügen.

An der Blücherstraße ist zudem eine Baulinie festgesetzt, an der die Gebäudefront errichtet werden muss, um die Bauflucht mit den benachbarten Gebäude einzuhalten. Dies ist zur Gestaltung eines harmonischen Straßenbildes angebracht.

Nach Osten hin lockert die Bebauung auf und es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baufelder mit über 50 m Länge für das Pflegeheim und eine altengerechte Wohnanlage sind mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen wie für das Pflegeheim mit ca. 58 m zulässt.

Die ausgewiesenen Baugrenzen orientieren sich an einem städtebaulichen Konzept des Amtes für Stadtplanung, das über Varianten in Zusammenarbeit mit dem Flächeneigentümer, dem B-Planer und dem Architekturbüro MHB zur Bebauung des Wohn- und Sondergebiets erarbeitet wurde. Zielstellung ist die Errichtung einer baulichen Kante der Steintor-Vorstadt gegenüber der Warnow-Niederung, wobei die

Flucht des IKK-Gebäudes aufgenommen wird und der vorhandenen Topografie gefolgt wird. In der baulichen Dichte und Geschossigkeit erfolgt jeweils eine Abstufung von der Blücherstraße und dem IKK-Komplex nach Südosten.

Weiterhin prägend für die städtebauliche Form soll eine West-Ost-Achse durch das Plangebiet von der Blücherstraße zur Warnow-Niederung werden. Diese Achse soll als öffentliche Fußwegeverbindung ausgebaut werden, um eine zusätzliche Anbindung der Steintor-Vorstadt an die zu entwickelnden Grünbereiche in der angrenzenden Warnow-Niederung zu ermöglichen, die gleichzeitig zur Belebung des Plangebietes beitragen kann.

Das Pflegeheim besteht aus einem Ost- und einem Westflügel, die über einen Mittelbau miteinander verbunden sind. Die Gebäudeform wird, ebenso wie die Lage der Wohngebäude in den WA, durch die ausgewiesenen Baugrenzen vorgegeben. Dabei wird eine Gebäudeflucht nördlich der Planstraße von der Südfassade der Bebauung an der Blücherstraße in östliche Richtung bis zum Ostflügel des Pflegeheims hergestellt. Die dazwischen liegende Bebauung wurde um ca. 5 m nach Norden verlegt (Bauflucht mit dem Westflügel des Pflegeheims), um einen Vorgarten für die Wohnbebauung zu ermöglichen und in diesem Bereich eine Aufweitung des Straßenraumes zu erzielen.

Um für die Wohnbebauung im Baugebiet WA 2 dauerhaft eine Blickbeziehung zur Warnowniederung zu gewährleisten, wurde das Baugebiet WA 1 in drei einzelne bebaubare Bereiche untergliedert.

Die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Planstraße bzw. der Baulinie und der Blücherstraße unzulässig. Damit soll der Vorgartenbereich von diesen Anlagen freigehalten und zur Freiflächengestaltung genutzt werden.

3.5 Verkehrserschließung

Gemäß einem überarbeiteten Erschließungskonzept zum B-Plan erfolgt die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ausschließlich von der Blücherstraße. Eine im alten B-Plan-Verfahren angedachte Verbindung zwischen der Talstraße und der Ferdinandstraße an der östlichen Plangebietesgrenze wird auf Grund der wesentlichen Reduzierung der Baumassen als nicht mehr notwendig erachtet. Auch eine im Rahmen der Lärmschutzuntersuchungen diskutierte Variante der Erschließung über eine Trasse östlich des IKK-Gebäudes wurde verworfen, da diese Erschließung hinsichtlich der Anbindung der Tiefgarage unpraktikabel wäre und den Hang zerschneidet.

Die Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da über sie lediglich eine rückwärtige Bebauung erschlossen wird und damit kein öffentliches Interesse an einer Kfz-Nutzung als Verbindungsstraße o.ä. besteht. Lediglich das Gehrecht für Fußgänger in Richtung Warnow-Niederung wird zur allgemeinen Nutzung festgesetzt.

Die Planstraße, eine Stichstraße, soll als geschwindigkeitsreduzierter Bereich mit einer Wendemöglichkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge bis vor das Pflegeheim führen.

Die Planstraße soll verkehrsberuhigt gestaltet und in einer Ausbaubreite von 5,0 m hergestellt werden. Abweichend vom Konzept einer Mischverkehrsfläche soll ein se-

parater Fußweg an der Nordseite in einer Breite von 2,0 m hergestellt werden. Die Trennung der Verkehrsarten wird aufgrund des hohen zu erwartenden Anteils älterer Bewohner und ggf. Rollstuhlfahrer für erforderlich gehalten. Der Gehweg ist vor der Stellplatzfläche nicht zu unterbrechen, sondern gestalterisch einheitlich weiter zu führen, um den Vorrang vor der Stellplatz-Zufahrt zu verdeutlichen.

Die Verkehrsflächen sind nach DIN 18024, Blatt 1, behindertengerecht für Rollstuhlfahrer auszubauen.

Entsprechend dem angestrebten Charakter der Verkehrsfläche wird für den Fall einer Beschilderung die Beschilderungsvariante VZ 274.1.52 StVO (Zone zulässige Höchstgeschwindigkeit 20 km/h) in Verbindung mit VZ 209 (Eingeschränktes Halteverbot für eine Zone) vorgeschlagen.

Mit der Planstraße wird gleichzeitig eine städtebaulich angestrebte Sichtachse in Richtung der Warnow-Niederung realisiert. Die Planstraße mündet am östlichen Ende in einen Fußweg, der als Treppenanlage die Böschung hinunter in die Warnow-Niederung und die anschließenden Grünbereiche führen soll.

Die privaten Verkehrsflächen sind für die Nutzung durch die Anlieger und die Versorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu widmen.

Die privaten Stellplatzflächen und die Gemeinschaftstiefgarage werden von der Planstraße aus erschlossen. Die oberirdischen Stellplätze wurden im westlichen Teil des Plangebiets ausgewiesen, so dass der gesamte östliche Teil weitgehend Kfz-frei gestaltet werden kann.

Im Rahmen des Vorentwurfs wurden unterschiedliche Stellplatzvarianten diskutiert. Die Tiefgaragenlösung führt dazu, dass eine städtebauliche und landschaftsplanerische Aufwertung des Gebietes erreicht wird, da weniger Flächen für oberirdische Stellplätze versiegelt werden. Außerdem können die Immissionen auf benachbarte Nutzungen deutlich gemindert werden (vgl. Umweltbericht).

Die benötigten Stellplätze sind entsprechend der gültigen Stellplatzschlüssel der Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock herzustellen. Die 11 Stellplätze in der nördlichen Stellplatzfläche gehören zur Blücherstraße 31. Diese sollen zur Emissionsminderung als Carportanlagen mit schallgedämmter Rückwand und begrünten Dächern ausgebildet werden. 14 St südlich der Planstraße sind als Teil der SO-Fläche dem Pflegeheim zugehörig. In der Tiefgarage sind 36 Stellplätze für die WA 1-3 vorgesehen.

Als weitere Maßnahmen zur Immissionsminderung ist an der südlichen Seite der Planstraße im Anschluss an die Blücherstraße 34/35 eine 5 m lange und 2,5 m hohe Schallschutzwand zu errichten (vgl. Umweltbericht).

3.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind neu zu errichten. Möglicherweise noch vorhandene Altleitungen werden zurückgebaut. Für die leistungsgebundenen Anlagen existieren Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger in der Blücherstraße bzw. auf dem ehemaligen Bahngelände.

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 einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die private Erschließungsstraße wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsunternehmen belastet, so dass deren Zugriffsmöglichkeit dauerhaft gesichert ist. Für die Regen- und Schmutzwasserableitung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes in Richtung Bahngelände festgesetzt.

Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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 Frischwasserleitungen in der Blücherstraße sichergestellt. Versorgungsträger 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

Die Löschwasserversorgung soll aus dem öffentlichen Netz erfolgen, das entsprechend zu dimensionieren ist. Die Löschwasserbereitstellung über Unterflurhydranten ist mit dem Versorgungsunternehmen und dem Brandschutzamt abzustimmen. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regeln des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden bereitzustellen ist. Die Abstände der Unterflurhydranten sollten einen Abstand von ca. 100 m zueinander nicht unterschreiten.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge, müssen entsprechend DIN 14090 gewährleistet sein. Das Parken ist für Besucher daher nur innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.

3.6.3 Abwasserableitung

Im Plangebiet wird eine Ableitung des Regenwassers erforderlich. Dies ist v.a. in der Hanglage des Geländes und den anstehenden Geschiebemergeln und -lehmen begründet. Aufgrund des natürlichen Gefälles soll das Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen des östlichen Teils über eine Trasse in östliche Richtung über das ehemalige Bahngeländes geleitet werden. Gemäß Erschließungsplanung soll die neue Leitung in den Graben östlich der Bahnfläche einleiten, der sich in der Obhut der Eurawasser befindet. Von dort erfolgt die Überleitung zur Warnow. Aufgrund der berechneten Kapazitäten ist kein Regenrückhaltebecken erforderlich.

Vom Wohngebäude an der Blücherstraße ist eine Einleitung in die vorhandene Leitung in der Straße vorgesehen.

Trotz der geplanten zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser der privaten Haushalte für die Bewässerung der Grünflächen aufzufangen.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Die Versickerungsfähigkeit von Stellplatzflächen und Zufahrten ist im weiteren Verfahrensverlauf zu überprüfen.

Das Abwasser wird zentral in die Abwasserleitung eingeleitet, die parallel zur B-Plan-Grenze am westlichen Rand des Bahngeländes verläuft. Die Schmutzwasserleitung wird von der Eurawasser instand gesetzt. Vom östlichen Teil des Plangebietes (Blücherstraße 31) wird das Abwasser in die Blücherstraße eingeleitet.

3.6.4 Elektroenergieversorgung

Stromleitungen befinden sich in der Blücherstraße und können zum Anschluss des Plangebietes genutzt werden. Für den Plangeltungsbereich und dessen Umfeld ist die Errichtung einer neuen Transformatorenstation nötig. Diese soll von den Stadtwerken Rostock südlich der Planstraße und der St-Fläche errichtet werden.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie (Photovoltaik-Anlagen) zu empfehlen. Dies sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

3.6.5 Straßenbeleuchtung

Entlang der Planstraße ist die Errichtung von Straßenlaternen vorgesehen, die von der Gestaltung her der Anliegerfunktion des Weges entsprechen und die die Straßen-, Fußwege- und Platzbereiche ausreichend ausleuchten. Dabei sollten insekten-schonende, quecksilberfreie Natriumhochdruckdampflampen, oder besser Hochdruck-Metallhalogendampflampen eingesetzt werden, durch deren wesentlich bessere Farbwiedergabeeigenschaften ein optisch angenehmeres Umfeld in der Beleuchtungsphase entsteht.

3.6.6 Wärmeversorgung

Die Blücherstraße gehört zum Fernwärme-Versorgungsgebiet, das Plangebiet soll daher nach der Wärmesatzung der Hansestadt Rostock mit Fernwärme versorgt werden. Die vorhandenen Leitungen können zum Anschluss genutzt werden. Die Versorgung wird durch die Stadtwerke Rostock AG sichergestellt. Die Versorgungsbedingungen sind mit den Versorgungsträger abzustimmen. Gasanschlüsse sind nicht vorgesehen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie (Solarthermie / Sonnenkollektoren) zu empfehlen. Dies sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

3.6.7 Anlagen der Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu

von der Blücherstraße aus auszubauen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

3.6.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hansestadt durch die Stadtentsorgung Rostock. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Erschließungsanlagen mit Wendeanlage gesichert. Die 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.

3.7 Grünordnung

Die Grünordnungsplanung bezweckt eine ansprechende Gestaltung des Wohngebietes und berücksichtigt gleichzeitig die Ziele des Artenschutzes, die den Erhalt des Fledermausquartiers und die Wiederherstellung von Mauersegler-Nistplätzen vorsehen (vgl. Umweltbericht).

Zunächst ist das östlich im Böschungsbereich gelegene Feldgehölz weitgehend zu erhalten. Mit dem Fußweg und einem Aussichtspunkt soll eine Blickbeziehung über das Warnowtal hergestellt werden. Die Lage der Planstraße zielt auf diese Achse ab.

Entlang der Planstraße und an den Stellplatzflächen sind einheimische Laubbäume anzupflanzen. Innerhalb der festgesetzten privaten Parkanlagen und auf den nicht bebauten Flächen der Baugebiete sollen als Maßnahmen für den Artenschutz als Entwicklungsziel höhlenreiche Altbäume als Nahrungshabitat und potentielle Fledermausquartiere geschaffen werden. Dazu ist folgende Vegetation anzupflanzen: Bäume: in den privaten Parkanlagen und auf den nicht bebauten Flächen des Sondergebietes ist je 300 m² ist ein heimisch standortgerechter Großbaum in der Mindestpflanzqualität: Hst. 3xv., mB, 16-18 cm StU der Pflanzliste 2 zu pflanzen; Sträucher: 15 % der vorgesehenen Flächen sind mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 mit der Pflanzqualität: Str., 2xv., h 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 Gehölz je 1,0 – 1,5 m² zu bepflanzen; sonstige Bepflanzungen: die sonstigen Flächen sind zu 40 % mit Spiel- und Gebrauchsrasen und zu 60 % mit extensiven Rasenmischungen herzustellen. Eine Versiegelung der privaten Parkanlagen durch Wege, Plätze und Spielflächen ist bis zu 20 % der Gesamtfläche zulässig.

Auf den privaten Grundstücksflächen der Wohngebiete sollen Obst- oder großkronige Bäume angepflanzt werden, um eine intensive Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten. Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

3.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Bereich des Geländeversatzes im südöstlichen Teil des Plangebiets ist z.T. eine Anfüllung erforderlich, um für die Westfassaden eine Angleichung mit den westlich gelegenen Bauflächen zu erzielen. Der Böschungsbereich verschiebt sich dadurch in östliche Richtung zwischen die Häuser.

3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.9.1 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und der Wahrung eines einheitlichen Gebietscharakters, ohne jedoch die Möglichkeiten des individuellen Bauens zu sehr einzuschränken. Entsprechend dem vorliegenden Bebauungskonzept soll eine moderne Anlage mit Putzfassen, großen Fensterflächen und Flachdächern hergestellt werden. Daher erfolgen keine strikten Festsetzungen zu verwendbaren Materialien. Unpassende Nebenanlagen sollen allerdings ausgeschlossen werden. Von besonderer Bedeutung ist auch die Herstellung von Grünstrukturen, die in der vorherigen gewerblichen Bebauung fehlten.

Zur Abschirmung und Gestaltung sind die Stellplatzanlagen und Carports zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Standplätze für Müllbehälter und Einfriedungen sollen ortsbildgerecht gestaltet werden und der Attraktivität des Wohngebietes nicht entgegenstehen. Stellplätze von Müllbehältern sind daher mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Sie sind im Vorgartenbereich unzulässig. Als Einfriedungen sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Planstraße dürfen Hecken und Zäune 1,40 m Höhe nicht überschreiten.

Ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 10 m überschreiten, sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen. Wandflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen über 15 m² sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Die Nutzung solarer Energien ist zur Reduzierung des CO₂- Aufkommens zu empfehlen.

Innerhalb des Wohngebietes ist die Größe von Werbeanlagen beschränkt und die Aufstellung von Warenautomaten verboten, um eine gewerbliche Prägung und ein Ausufern dieser Einrichtungen zu verhindern. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig, um störende Einflüsse, insbesondere nachts, zu vermeiden.

Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

3.9.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen dienen insbesondere dem Artenschutz hinsichtlich der geschützten Bestände an Fledermäusen und Mauerseglern (vgl. Umweltbericht).

In den neu zu errichtenden Gebäuden sind insgesamt 30 Mauerseglernistplätze in Form von Niststeinen, Nistplätzen oder Nistkästen anzulegen, um diese ehemals vorhandenen Bestände wieder anzusiedeln.

Das Fledermaus-Winterquartier im alten Eiskeller des Mau-Clubs wird erhalten und z.T. mit dem Pflegeheim überbaut. Als Ersatz für den vorhandenen Einflugschacht ist ein begehbare Zugang vom Eiskeller in Richtung Bahndamm in einer Höhe von 1,40 -1,80 m zu schaffen. Dieser ist durch eine Tür zu verschließen und mit einem Einflugschlitz für Fledermäuse zu versehen. Im Zugangsbereich und im Eiskeller sind Hangplätze und Spaltenverstecke durch Hohlblocksteine und Betonspaltenverstecke zu schaffen.

An jedem neu zu errichtenden Gebäude sind die baulichen Voraussetzungen für Fledermaussommerquartiere in mehreren Gebäudebereichen zu schaffen. Die Quartierbereiche sind im oberen Gebäude- und Dachbereich in Form von Spaltenverstecken (aus Holz oder Stein), in zugluftfreier Bauweise zu fertigen. Die Spaltenverstecke müssen Einflugöffnungen nach unten in den Abmaßen 10 cm Breite und 2,5 cm Höhe besitzen.

Darüber hinaus sind als Nahrungshabitat und potentielle Fledermausquartiere geeignete Pflanzen im Plangebiet anzupflanzen.

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

3.10 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Denkmalsbereich Steintor-Vorstadt. Das Plangebiet als Solches liegt außerhalb des Denkmalsbereiches. Im Denkmalsbereich bedürfen alle Maßnahmen, die den Schutzgegenstand der Denkmalschutzverordnung betreffen, der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Durch die Bauvorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Das nach Denkmalliste der Hansestadt Rostock geschützte Doppelhaus Blücherstraße 34/35 befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. So sind im Fall von Funden bzw. der Entdeckung auffälliger Bodenverfärbungen während der Bauarbeiten die untere Behörde für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zur Abklärung des Verdachts in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltbericht (Stand 05.07.07)

4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes

Das Plangebiet, das östlich der Blücherstraße und nördlich der Talstraße liegt, hat eine Größe von ca. 1,6 ha. Im Norden befindet sich das neu errichtete IKK-Bürohaus. Im östlichen Bereich schließen sich nach einer Geländekante die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes an. Dann folgen noch weiter östlich die Niederungsflächen der Warnow. Das Plangebiet befindet sich südlich des Rostocker Stadtzentrums und gehört zur Steintor-Vorstadt. Es stellt eine Gewerbebrache dar, die in den 90er Jahren beräumt wurde. Aufgrund der Lagegunst zum Stadtzentrum und zur Warnowniederung sollen mit der Planung die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen dargelegt, die mit den geplanten Festsetzungen des B-Plans verbunden sind. Dabei werden Schutzgüter und Belange der Umwelt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben untersucht und der Bezug zum Plangebiet bzw. der umgebenden Nutzung hergestellt.

Beschreibung der Bebauungsplan-Festsetzungen

Mit dem B-Plan werden ein Sondergebiet (Pflegeheim) und Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Erschließungsstraße führt als Privatstraße von der Blücherstraße in das Plangebiet und gliedert es in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Im mittleren Bereich der neuen Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird, entstehen oberirdische Pkw-Stellplätze. Ergänzend dazu soll eine Tiefgarage den Stellplatzbedarf im Gebiet decken.

Entlang der Geländekante im Osten weist der Plan eine Grünfläche mit einem öffentlicher Durchgang zur Warnowniederung (Treppenanlage) aus.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen zur Begrünung des Gebietes beitragen. Als gestalterischer Aspekt ist eine klare Raumkante gegenüber der angrenzenden Landschaft der Warnowniederung vorgesehen.

Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine innerstädtische Brachfläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,6 ha. Für die Wohnbauflächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,35 festgesetzt. Die Sondergebietsfläche ist mit einer GRZ von 0,6 ausgewiesen.

Die genaue Flächenbilanz kann dem Abschnitt 6 entnommen werden.

Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 und die erste Teilfortschreibung des RROP vom 08.03.1999 weisen für das Plangebiet einen Vorsorgeraum für die Trinkwassersicherung aus, an den sich unmittelbar östlich ein Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung anschließt.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft von 1998) sind für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsziele dargestellt. Entlang der Blücherstraße sollen die wertvollen Bäume erhalten und Großbäume in den Vorgärten gesichert werden.

Im Bereich östlich der Bahnanlagen ist eine Grünanlage als Teil eines künftigen Vorrangraumes für die Entwicklung von Natur und Landschaft geplant. Entlang der Bahnanlagen in nördliche Richtung soll eine Grünverbindung entstehen. Die Talstraße ist als wichtige Wegeverbindung mit Zielpunkt Erholung ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten. Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen, in den die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Scoping) eingeflossen sind.

Wesentliche Untersuchungsschwerpunkte werden nachfolgend dargestellt:

Schutzgut Mensch (menschliche Gesundheit und Bevölkerung)

- Ermittlung von Lärmauswirkungen auf der Grundlage aktueller Verkehrszahlen und unter Berücksichtigung der Erschließung über die Blücherstraße, innerhalb und außerhalb des Plangebietes und Empfehlungen für Festsetzungen zum Schallschutz

Schutzgut Boden

- Flächenbilanzierung im Hinblick auf den Verlust von natürlichen Bodenfunktionen und Grad der Versiegelung
- Darstellung der Altlastensituation

Schutzgut Wasser

- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der angrenzenden Trinkwasserschutzzone II
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und –beeinträchtigungen
- Prüfung des Erhalts der Grundwasser-Messstellen

Schutzgut Klima

- Beurteilung geplanter Festsetzungen auf die kleinklimatische Situation

Schutzgut Luft

- Abschätzung der Auswirkungen durch verkehrsbedingte Schadstoffe

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

- Präzisierung der Biotoptypenkartierung
- Kartierung der Biotoptypen entsprechend Modell M-V
- Bedeutung des Plangebietes für gebäudebewohnende Arten
- Ermittlung der Eingriffe aufgrund der Festsetzungen des B-Plans und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut Landschaftsbild

- Einfluss der Planung auf das Ortsbild unter Berücksichtigung gestalterischer Aspekte (Stadtkante gegenüber angrenzender Warnowniederung, Sichtachsen, Freiflächen)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Vorkommen archäologischer Funde auf den Plangebietsflächen
- Einfluss der Planung auf das denkmalgeschützte Gebäude, Naturdenkmale etc.

4.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

Schutzgut Mensch (menschliche Gesundheit / Bevölkerung)

Bestandsaufnahme / Vorbelastung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es innerhalb des Plangebietes keine schutzbedürftige Nutzung. Sie entsteht erst mit der Entwicklung der Wohnbauflächen. In der Umgebung des Geltungsbereichs des B-Plans befinden sich dagegen folgende, als sensibel gegenüber Lärmeinwirkung einzustufende Gebiete: mehrgeschossige Wohnbebauung, teils offen (Blücherstraße), teils geschlossen (Ferdinandstraße, Talstraße).

Als weniger sensibel gegenüber Verkehrslärm wird der Bürokomplex des Sozialversicherungszentrums mit Garagengeschossen eingestuft.

Bestehende Erschließungsstraßen im Gebiet sind: Blücher-, Ferdinand- und Talstraße.

Lärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten GP 667/06 durch das *Applikationszentrum Akustik Kohlen & Wendlandt* erarbeitet. Es stellt die Geräuschemissionen für den Geltungsbereich des B-Planes sowie für die angrenzende Bebauung an der Blücherstraße dar. Als Bewertungsgrundlage für Lärmimmissionen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Der Bewertungsansatz berücksichtigt neben der unterschiedlichen Schutzbedürftigkeit der Nutzungen die besondere Bedeutung nächtlicher Verkehrsbelastung. Gemäß der DIN 18005 erfolgt eine Trennung der Geräuschemissionen für die Geräuschtypen „Verkehrslärm“ und „Gewerbelärm“. Der „Verkehrslärm“ berücksichtigt die Verkehrsgeräusche des öffentlichen Straßenverkehrs und des Schienenverkehrs. Die Geräuschemissionen der als Privatstraße konzipierten Planstraße sind dagegen dem Geräuschtyp „Gewerbelärm“ zuzuordnen.

Beeinträchtigungen durch Lärm im Bestand betreffen vordergründig die vorhandene Bebauung in der Blücherstraße. Die Flächen für die neue Bebauung befinden sich auf der lärmabgewandten Seite. Geräuschemissionen treten zudem durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Rostock Hbf. – Seehafen bzw. Rostock Hbf. – Stralsund auf. Eine weitere Lärmquelle ist das Reinwasserpumpwerk der EURAWASSER GmbH. Das Bauvorhaben Blücherstraße 31, für das eine Baugenehmigung vorliegt, wird in der Vorbelastung berücksichtigt.

1. Verkehrslärmimmissionen

Im Vergleich der Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten wird ersichtlich, dass im Bereich der vorhandenen Bebauung und der geplanten Baugrenzen innerhalb des B-Plangebietes die Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum durch die von außen wirkenden Verkehrsgeräusche teilweise überschritten werden. Tags tritt die Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) nur an den zur Blücherstraße gelegenen Baugrenzen und Gebäudefassaden auf. Hier werden Beurteilungspegel bis zu 66 dB(A) erreicht. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) weiträumiger und ebenfalls um mehr als 5 dB(A) überschritten. Mit Ausnahme der zur Blücherstraße gelegenen Immissionsorte (Beurteilungspegel bis zu 56 dB(A)) entstehen die pegelbestimmenden Immissionsanteile in der Nacht durch Schienenverkehr. An den südlich orientierten Baugrenzen der Baufelder für das Pflegeheim und die 3 Punkthäuser treten, verursacht durch den

Schienenverkehr, nächtliche Beurteilungspegel von 44 – 47 dB(A) auf; damit werden hier die schalltechnischen ORW um max. 2 dB(A) überschritten.

Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärmimmissionen im Bereich der Blücherstraße ist als „hoch“ einzuschätzen, Stufe 3.

Die Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm im östlichen Plangebiet ist als „erhöht“ einzuschätzen, Stufe 2.

2. Gewerbelärmimmissionen

Durch die gewerbliche Geräuschvorbelastung, einschließlich des genehmigten Bauvorhabens Blücherstraße 31, wird der Orientierungswert für den Tagzeitraum eingehalten. Nachts ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes bis zu 3,4 dB(A). Es liegt somit eine erhöhte Vorbelastung durch Gewerbelärm vor, Stufe 2.

Prognose der Umweltauswirkungen

Lärm

Die im B-Plan festgesetzten, künftigen Nutzungen, wie Allgemeines Wohngebiet (WA) und Sondergebiet Pflegeheim (SO), stellen sensible Nutzungen im Hinblick auf Lärmbeeinträchtigungen dar. Von Bedeutung für die Beurteilung der Geräusche ist die neue Erschließungsstraße von der Blücherstraße in das Plangebiet, einschließlich der erforderlichen Pkw-Stellplätze. Als problematischer Bereich erweist sich die Einfahrt in das Plangebiet. Es wurden daher verschiedene Möglichkeiten geprüft, um die Belastungen durch Ziel- und Quellverkehr zu begrenzen.

So wurde geprüft, ob die Verlängerung der östlich verlaufenden Straße zum IKK-Gebäude als Anbindung für eine in den Hang integrierte Tiefgarage möglich ist. Es sprechen jedoch verschiedene Gründe dagegen, wie zum Beispiel:

- der fehlende Bedarf und technische Machbarkeit (Hohlgeschoss) einer solchen Tiefgarage,
- die Beeinträchtigung des Fledermausquartiers (Eiskeller) durch Kreuzung des Zugangsbereiches,
- Fragen der Eigentümerschaft / Betreibung der Tiefgarage,
- die Entfernung zu der Tiefgarage der Wohnungen im südlichen Bereich.

Stellplatzzahl und -anordnung im Plangebiet wurden im Zuge der Planaufstellung mehrfach minimiert bzw. optimiert, um sowohl gestalterischen als auch immissionschutzrechtlichen Ansprüchen zu genügen. So wurde insbesondere die Anzahl der in der Tiefgarage untergebrachten Stellplätze erhöht und die Anzahl ebenerdiger Stellplätze reduziert.

Für den abgestimmten Planentwurf wurde eine Lärmimmissionsprognose erstellt. Die Ergebnisse der Immissionsermittlung im schalltechnischen Gutachten lassen sich wie folgt zusammenfassen.

1. Verkehrslärmimmissionen:

Die Emissionspegel der Bücherstraße werden sich durch den mit dem Planvorhaben zusätzlich entstehenden Verkehr gegenüber dem Zustand ohne Planvorhaben um lediglich 0,1 dB(A) erhöhen, Stufe 1. Die pegelbestimmenden Geräuschanteile resultieren aus dem vorhandenen Verkehr; das Planvorhaben selbst hat einen vernachlässigbaren Einfluss auf die Verkehrsgeräusche.

Bei hoher Vorbelastung und dem kaum wahrnehmbaren Anstieg der Lärmimmissionen auf Grund der Planung liegt eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2) durch Straßenverkehrslärmimmissionen vor.

Bei mittlerer Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm und vorhabensbedingt keinem Anstieg der Lärmimmissionen (eher Reduzierung durch Abschirmung der geplanten Gebäude), liegt hier ebenfalls eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2) durch den Schienenverkehrslärm vor.

2. Gewerbelärmimmissionen:

Neben der Erschließungsstraße ist im Plangebiet die Errichtung von 61 Stellplätzen geplant, davon 36 in einer Tiefgarage. Für 14, dem Pflegeheim zugeordnete Stellplätze wird die Nutzung auf den Tagzeitraum beschränkt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die gewerblichen Geräuschemissionen (Parkgeräusche von den vorhandenen und geplanten nichtöffentlichen Pkw-Stellplätzen) der Orientierungswert von 55 dB(A) am Tag eingehalten wird. Im Nachtzeitraum hingegen wird der Orientierungswert von 40 dB(A) um bis zu 4,9 dB(A) überschritten. Für die Immissionsorte, an denen der Orientierungswert für die Nacht überschritten wird, ist der mit dem Baufeld Blücherstraße 31 sowie der mit dem B-Plan entstehende Verkehr auf der Planstraße pegelbestimmend. An der straßenabgewandten Seite des Gebäudes Blücherstraße 34 wird der für Verkehrsgereusche heranzuziehende Orientierungswert von 45 dB(A) mit einem max. Beurteilungspegel von 47,2 dB(A) bereits um 2,2 dB(A) überschritten. Die gewerblich zu beurteilenden Verkehrsgereusche auf der Planstraße führen hier zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes Nacht von 40 dB(A) um bis zu 1,5 dB(A). Bildet man aus den Immissionsanteilen des Verkehrs- und Gewerbelärms den Summenpegel Nacht, so erhöhen sich gegenüber dem Ist-Zustand die Immissionspegel um 0,7 bis 2,1 dB(A), ohne entsprechende Schutzmaßnahmen. Das heißt der Anstieg beträgt < 3 dB (Stufe 2).

Bei erhöhter Vorbelastung ergibt dies eine mittlere Beeinträchtigung (Stufe 2) durch Gewerbelärm.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Trotzdem wird ein Monitoring als erforderlich erachtet, da verschiedene Annahmen im Rahmen der Schallimmissionsprognose getroffen wurden, welche zu einer Minimierung bzw. Optimierung des Kfz-Quell- und Zielverkehrs führten (z.B. hoher Anteil an altengerechten Wohnungen und damit geringerer Stellplatzbedarf und weniger Stellplatzwechsel). Die Einhaltung dieser Konditionen wird über Verkehrserhebungen (manuell oder mit Messgerät) durch das Amt für Umweltschutz erfolgen, in einem Zeitraum von max. sechs Monaten nach Inbetriebnahme der baulichen Anlagen. Im Ergebnis kann festgestellt werden, ob die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel auch in der Praxis erreicht werden. Bei Überschreitung könnten gegebenenfalls weitere Maßnahmen beauftragt werden.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung/Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
<p>Beeinträchtigungen durch Lärm, deshalb:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Geräuschimmission an der straßenabgewandten Seite des Wohngebäudes Blücherstraße 34/35 - Verminderung der Verkehrsgerausche - Verminderung der Parkgeräusche von den Stellflächen des Gebäudes Blücherstraße 31 	<p>Die Festsetzungen zum Schutzgut Mensch leiten sich aus dem Schallgutachten ab, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anordnung einer Lärmschutzwand von 2,50 m Höhe und 5 m Länge an der südlichen Seite der Planstraße und Anschluss an das Gebäude Blücherstraße 34/35 - passiver Schallschutz entsprechend DIN 4109 an den östlichen und südlichen Baugrenzen der Bauflächen SO, WA 1 und WA 2 - Realisierung der Stellflächen als Carport <p>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Der Geltungsbereich des B-Plan umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Ein großer Teil des Plangebietes war in der Vergangenheit mit baulichen Anlagen versiegelt, die nach Nutzungsaufgabe weitgehend beräumt wurden und derzeit Brachen darstellen.

Auf Grund der ehemals gewerblichen Nutzung durch Betriebe und Werkstätten, wie Reifenhandel und Service, ehemalige Tankstelle, Garagenkomplex, Bauunternehmen, Düngemittel-Importgeschäft, Großschlächtereier, Werkstatt eines Fischfangunternehmens, Metallverarbeitung etc. bestand Altlastverdacht für einen Teil des Plangebietes.

Durch Gutachten der AnalyTech GmbH vom 20.11.1995 und vom 08.12.2000 konnte festgestellt werden, dass keine Schutzgutgefährdungen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen vorliegen. Punktuelle Bodenkontaminationen können bei Erdarbeiten aber jederzeit auftreten.

Eine Gefährdung durch Kampfmittel wurde bei Bodenuntersuchungen nicht bestätigt. Dennoch sind solche Funde nicht vollständig auszuschließen, da das Gebiet im 2. Weltkrieg bombardiert wurde.

Als vorherrschende Bodentypen stehen Parabraunerde-Gley mit mittlerer Funktionseignung (Stufe 2) und Pararendzina aus umgelagertem Material mit geringer Funktionseignung (Stufe 1) an. Im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen wird hier insgesamt eine geringe Funktionseignung (Stufe 1) zugrunde gelegt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich vor allem aus Art und Intensität der Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird hier die Flächeninanspruchnahme herangezogen, die aus der sogenannten Grundflächenzahl abgeleitet werden kann.

Mit der Bebauungsplanung wird ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt (GRZ 0,35 – 0,6), das umweltfachlich einer erhöhten Flächeninanspruchnahme / Versiegelung (Stufe 2) zuzuordnen ist. Gemäß B-Plan sind 6.887,80 m² durch Wohnanlagen und Verkehrsflächen überbaubar, weitere 2.665,60 m² Grundstücksfläche können versiegelt werden. Das entspricht einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von

ca. 60%. Demgegenüber waren die Flächen im Zuge der ehemals gewerblich-industriellen Nutzung bis zu 90% versiegelt.

Generell positiv wird gewertet, dass hier eine innerstädtische Brachfläche durch die Planung eine Nutzungsaufwertung erfährt.

Wegen der ehemals gewerblichen Nutzung ist zudem die Vorbelastung des Bodens zu berücksichtigen.

Ingesamt ist von einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden auszugehen (Stufe 1-2).

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Versiegelung ca. 60 % der Fläche	Verminderte Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung einer GRZ von 0,35 und 0,4 im Bereich Allgemeiner Wohngebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit der lt. BauNVO zulässigen Flächenversiegelung für Nebenanlagen sowie Wege und Terrassen (max. 50 % der GRZ)
	Herstellung ebenerdiger Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise, Schutz des Mutterbodens gem. § 1a und § 202 BauGB

Wasser

Nachfolgend werden das Vorhandensein, die Funktion und die Qualität von Fließgewässern, die Geschütztheit des Grundwassers gegenüber flächenhaftem Stoffeintrag sowie die Gefährdung des Bebauungsplanes gegenüber Sturmflutereignissen bewertet.

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Im direkten Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. In ca. 500 m Entfernung östlich des Plangebietes verläuft die Unterwarnow mit ihren vorgelagerten Niederungsbereichen.

An der Plangrenze nach Osten beginnt die Trinkwasserschutzzone III, nur ca. 50 m weiter die Trinkwasserschutzzone II der Warnow.

Das Plangebiet befindet sich nicht im hochwassergefährdeten Bereich.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Allgemeine Wohngebiete, Sondergebiet Pflegeheim, Erschließungsstraße mit anschließendem Fußweg zu einem Aussichtspunkt) bedeuten keine Gefährdung für die angrenzende Trinkwasserschutzzone III. Allerdings verbietet die Schutzonenordnung für das Trinkwasserschutzgebiet War-

now in der engeren Schutzzone (Schutzzone II) „ ... alle Maßnahmen, die den Zustrom von Besuchern fördern“. Der im Plan festgesetzte Fußweg, einschl. Treppenabgang dient v.a. der Wohnumfeldgestaltung und Naherholung für die Anwohner. Mit einem massenhaften Zustrom von Besuchern und damit einer erhöhten Gefährdung für das Trinkwasser ist nicht zu rechnen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
	keine Festsetzungsvorschläge

Grundwasser

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Das Plangebiet ist Teil des Grundmoränenzuges des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit. Den geologischen Aufbau bestimmen Geschiebemergel und Geschiebelehm. Vorwiegend sind bindige Böden vorhanden, die bis in Teufen von 15 m nachweisbar sind.

Die oberflächlichen Bildungen sind aufgefüllte oder künstlich veränderte Böden, bestehend aus humosen Sanden und humosen Schluffen sowie Ziegel- und Bauschuttresten.

Die Grundwasserleiter 1, 2 und 5 sind im Untergrund nicht ausgebildet. Der Grundwasserleiter 3 mit einem Flurabstand von über 10 m besitzt eine Mächtigkeit von 5-10 m. Der Grundwasserleiter 4 ist lokal aufgespalten. Die Mächtigkeit des oberen Teils beträgt bis 5 m, die des unteren Teils 2 bis 10 m.

Die Hauptfließrichtung des Grundwassers ist Nordost bis Ostnordost. Zwischen den Grundwasserleitern besteht kein hydraulischer Verbund.

Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser auf Grund der mächtigen Geschiebemergelschichten relativ geschützt. Durchgeführte Grundwasseruntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung des Standortes im Gebiet ergaben keine Schutzgutgefährdung.

Im Plangebiet befinden sich vier Grundwasser-Messstellen im Abstrombereich zur Beobachtung des Wasserstandes und der Inhaltsstoffe des zum Warnowtal fließenden obersten Grundwassers (Oberflächensickerwasser). An das Plangebiet schließen sich im Osten die Trinkwasserschutzzonen II und III der Warnow direkt an. Das Grundwasser fließt somit aus dem Untersuchungsgebiet in die Trinkwasserschutzzonen der Warnow, die allerdings das Oberflächenwasser der Warnow betreffen.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag im Plangebiet ist zwar gering, jedoch besteht im Havariefall (z.B. Freisetzung von gefährlichen Stoffen aus der früheren gewerblichen Nutzung bei Tiefbauarbeiten oder ggf. erforderlichen Sanierungsarbeiten im Erdreich) eine erhöhte Gefährdung hinsichtlich des Schadstoffaustrages aus dem Oberflächensickerwasser entsprechend dem hydraulischen Gefälle in die Trinkwasserschutzzone II der Warnow (Stufe 2).

Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen für das Grundwasser können sich ergeben, wenn durch Versiegelungsmaßnahmen weniger Niederschlagswasser versickern kann und dadurch der Grundwasserstand absinkt oder wenn Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die Bebauungsplanung nicht vorgesehen. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot.

Anfallendes Niederschlagswasser wird in das zentrale Entwässerungssystem abgeführt und steht dem Grundwasserhaushalt des Gebietes damit nicht mehr zur Verfügung.

Die vorgesehenen Nutzungsarten (Wohnen, Pflegeheim) zeichnen sich durch eine mittlere Eintragsgefährdung im Zusammenhang mit dem Grundwasser aus (Stufe 2). Schadstoffeinträge in das oberflächennahe Sickerwasser können zwar aus Tropfverlusten von Fahrzeugen auf den Stellplätzen resultieren, sind aber aufgrund des zu erwartenden, ausgesprochen geringen Umfangs dieser Einträge kaum relevant. Zu berücksichtigen sind vielmehr notwendige Erdarbeiten und damit ggf. verbundene Austragsmöglichkeiten in der Bauphase, sofern punktuell belastete Bodenbereiche angetroffen werden. Aufgrund der Nähe zu den Trinkwasserschutz-zonen der Warnow ist deshalb während der Baudurchführung besondere Sorgfalt auf den Gewässerschutz zu legen.

Insgesamt besteht für das Schutzgut Grundwasser ein mittleres Beeinträchtigungsrisiko, Stufe 2.

Die in der Bestanderhebung dargestellten Grundwassermessstellen sind nur als temporäre Messstellen mit einer Endteufe von 5 m ausgebaut worden. Sie sind nicht Bestandteil des Grundwasser-Überwachungssystems und können daher überbaut werden.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
	keine Festsetzungsvorschläge

Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Das Plangebiet ist klimatisch dem Stadtklimatop mit geringer Funktionseignung zuzuordnen, Stufe 1.

Charakterisiert wird dieser Klimatoptyp durch überwiegend geschlossene Bebauung und vergleichsweise geringe Grünflächenanteile. Starke Aufheizung und Abwärme sowie nur mäßige nächtliche Abkühlung bestimmen den Tagesgang der Temperatur. Wegen des geringen Luftaustausches kann es zeitweilig zur Anreicherung von Schadstoffen aus Hausbrand und Autoverkehr kommen.

Eine erhöhte klimaökologische Bedeutung besitzen dagegen die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Warnowwiesen (Feuchtfächenklimatop) mit hoher Frischluftproduktion. Auch die Hausgärten im rückwärtigen Bereich der Bebauung Talstraße und z.T. in der Blücherstraße begünstigen die lokalklimatische Situation im Plangebiet. Eine Frischluftbahn ist hier nicht vorhanden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Bebauungsplanung führt durch eine erhöhte Flächenversiegelung (Stufe 2) gegenüber dem Bestand (Brachflächen) zu einer Verringerung klimatisch wirksamer Flächen im Plangebiet. Die festgesetzte Grünfläche am östlichen Plangebietsrand wird sich durch ihren Beitrag zur Verdunstung dagegen positiv auf das Kleinklima auswirken. Günstige Voraussetzungen für die Durchlüftung des Plangebietes bietet die Erschließungsstraße, da diese als West-Ost-Achse die Blücherstraße mit den östlich angrenzenden Warnowwiesen verbindet und somit den Luftfluss befördert.

Für das Schutzgut Klima ergibt sich insgesamt eine geringe Beeinträchtigung, Stufe 1.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse im Bebauungsplangebiet durch Versiegelung	Festsetzungen zum Schutzgut Klima stehen in engem Zusammenhang zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, z.B. <ul style="list-style-type: none"> - parkähnliche Grünflächen mit flachen Teichen, Haus- und Ziergärten, versickerungsfähige Befestigungen von Fußwegen und Stellplätzen etc. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB - Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet setzt die Kenntnis lokaler Luftbelastung voraus. Genaue Angaben für das Bebauungsplangebiet liegen nicht vor. Jedoch können aus dem Luftgütebericht des Landes MV die Daten der Messstationen Holbeinplatz, Stuthof, Warnemünde und am Strande herangezogen werden, um die Grundbelastung für die Hansestadt Rostock abzuschätzen.

Danach kann von folgender Lüftgütesituation (Jahresmittel) ausgegangen werden:

Messort	Jahr	Stickstoffoxide (µg/m³)	Stickstoffdioxid (µg/m³)	Feinstaub PM₁₀ (µg/m³)
Holbeinplatz	2006	-	25	25
Stuthof	2006	21	17	22
Warnemünde	2006	-	17	23
Am Strande	2006	-	50	36
UQZK	2010	30	40	40
UQZK	2015	15	20	20

Als Zielwerte der Luftqualität werden im Rostocker Umweltqualitätszielkonzept die Grenzwerte der EU-Richtlinien 1999/30/EG und 2000/69/EG herangezogen, die auch der novellierten TA Luft zugrunde liegen. Sie gelten nutzungsunabhängig für das gesamte Stadtgebiet.

Für die Messorte Holbeinplatz Stuthof und Warnemünde liegen die ermittelten Luftschadstoffwerte unterhalb der für 2010 im Umweltqualitätszielkonzept ausgewiesenen Zielwerte. Auch die Feinstaubbelastung (PM₁₀-Fraktion) bewegt sich im Jahresmittel im „normalen“ Bereich.

Messungen an der verkehrsbezogenen Station „Am Strande“ weisen dagegen Überschreitungen für NO₂ und im Tagesmittel auch Feinstäube (PM₁₀) auf. Die Messwerte sind aber vor allem auf das sehr hohe Verkehrsaufkommen in diesem Bereich zurückzuführen.

Die Zielwerte für 2015 werden an den Standorten Stuthof und Warnemünde für Stickstoffdioxid eingehalten, ansonsten werden sie nicht eingehalten.

Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Vorbelastung (Stufe 1-2) im Hinblick auf Luftschadstoffe auszugehen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Grundsätzlich werden der Wohnungsbau mit ca. 70 WE im südlichen Bereich, die Errichtung des Wohnhauses Blücherstraße 31 sowie das Besucheraufkommen für das Pflegeheim ein verändertes Verkehrsaufkommen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes bewirken. Angesichts der Vorbelastung auf der Blücherstraße sind Auswirkungen auf die Luftqualität in so geringem Umfang zu erwarten, dass sie diese nicht wesentlich beeinflussen werden. Negative Beeinträchtigungen durch die Hanglage können ebenfalls ausgeschlossen werden, da die geplante Baustruktur den Luftaustausch bzw. -abfluss über die Erschließungsstraße ermöglicht.

Das B-Plan-Grenzen liegen innerhalb eines Fernwärmevorranggebietes. Die Nutzung von Fernwärme bewirkt einen positiven Einfluss auf die lufthygienische Situation im Plangebiet aus, da die erforderlichen Wärmeenergie außerhalb des Plangebietes erzeugt wird.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
	keine Festsetzungsvorschläge, aber Hinweis, dass das Plangebiet im Fernwärme-Vorranggebiet liegt.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestandsaufnahme/ Vorbelastung

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen historischer Altstadt im Norden und dem Hauptbahnhof im Südwesten. Es bildet die Stadtkante nach Osten in die freie Landschaft der Warnowniederung. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im rückwärtigen Bereich von Blücherstraße und Talstraße und stellen gegenwärtig

tig Gewerbebrachen dar. Die zur Bebauung der Talstraße gehörenden Hausgärten weisen eine Mischung aus Obstgehölzen und Nutzkulturen auf. Die Bebauungsdichte verringert sich von Norden nach Süden.

Die Geländehöhe nimmt von Nordwesten (ca. 16 m HN Blücherstraße) nach Nordosten um ca. 10 m ab (ca. 6 m HN Bahngelände). Am Ostrand des Plangebietes befindet sich eine bis zu 5 - 7 m hohe Hangkante.

In Richtung Warnowwiesen ergeben sich wichtige Sichtachsen, z.B. entlang der Talstraße.

Laut Landschaftsraumkonzept des Landschaftsplanes schließt sich östlich der ehemaligen Bahnanlagen des Güterbahnhofs ein Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild an. Aber auch dem Plangebiet selbst muss auf Grund seiner besonderen funktionellen Bedeutung am Ostrand der Stadt (siehe oben) eine erhöhte Bedeutung und Empfindlichkeit (Stufe 2) beigemessen werden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird das Kriterium Verfremdung durch Bebauung innerhalb der Umgebung und Zerschneidung/Substanzverlust zum Ansatz gebracht.

Die geplante Bebauung passt sich den vorhandenen Strukturen an und folgt der Topographie des Geländes.

So wird durch ein Wohngebäude (4-geschossig) die Lücke an der Blücherstraße geschlossen. Nach Osten zur Warnowniederung entstehen baulichen Kanten (Baukörper 3-geschössig), die im nördlichen Bereich kompakter ausfallen und im Süden zur Senke hin abknicken. Durch eine Parkanlage mit ausschließlich heimischen standortgerechten Bepflanzungen entsteht ein angemessener Übergang zur freien Landschaft in das Warnowtal. Private Haus- und Ziergärten sichern langfristig unversiegelte Flächen im Bereich des Wohnstandortes. Als wesentlicher Bestandteil der Begrünung sind Baumpflanzungen vorgesehen. Mit der Planstraße entsteht eine Sichtachse hin zur Warnowniederung mit Bedeutung für das Plangebiet.

Die beabsichtigte Nutzung (Wohnen, Pflegeheim) zeichnet sich durch eine mittlere Wirkungsintensität/ Verfremdung in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild aus, Stufe 2. Insgesamt führt die Umsetzung des B-Plans zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation und des Ortsbildes im Plangebiet. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer gestalterischen Aufwertung bei.

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild liegt ein mittleres Beeinträchtigungsrisiko, Stufe 2 vor.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verbesserung des Ortsbildes durch Schaffung einer der Wohnbebauung und des Standortes angemessenen Durchgrünung	Festsetzungen zum Schutzgut Landschafts- und Ortsbild stehen in engem Zusammenhang zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, z.B. <ul style="list-style-type: none"> - Grünflächen mit der Zweckbestimmung Private Parkanlage, Anpflanzen und Erhalten von einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Landschaftsrasen - Begrünungsmaßnahmen entlang der Planstraße und der Stellplätze gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 und § 25 a u. b BauGB

Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme/Vorbelastung

Biotope

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden im Januar 2007 erfasst und dokumentiert (siehe GOP; Juli 2007).

Das Gebiet besteht zu 90 % aus Sukzessionsflächen. Auf rund 5 % der Fläche entlang der Geländeböschungen sind Gehölze mit Bäumen und Sträuchern anzutreffen. Weitere 5 % der Fläche parallel der Blücherstraße dienen als wilder Parkplatz mit Übergang zu Trittgesellschaften.

Im Plangebiet sind folgende Biotoptypen vertreten:

1. Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
2. Mesophiles Laubgebüsch
3. Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
4. Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten

Der Biotopwert bewegt sich zwischen gering und mittel, geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Die im Plangebiet anzutreffende Ruderalvegetation sowie Altbaumbestände und Gehölze in Verbindung mit noch erhaltenen, nicht mehr in Nutzung befindlichen Kellern im Untergrund machen es zu einem wertvollen Lebensraum für Fledermäuse.

Entlang der Blücherstraße außerhalb des Plangebietes sowie im Bereich der Erschließungsstraße befinden sich wertvolle Großbäume.

Das FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ liegt in ca. 300 m, ein geschützter Landschaftsbestandteil (GLB „Weidenbruchwald am Wasserwerk“) in ca. 200 m Entfernung von der südlichen B-Plan-Grenze in südöstlicher Richtung.

Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ und SPA-Vorschlagsgebiet „Untere Warnow“) liegen in etwa 400 m, ein geschützter Landschaftsbestandteil (GLB „Weidenbruchwald am Wasserwerk“) in ca. 200 m Entfernung von der südlichen B-Plan-Grenze in südöstlicher Richtung.

Arten

Die erfassten Biotope zeichnen sich überwiegend durch das Vorkommen von wenig schützenswerten Pflanzenarten (Stufe 1) aus. Das Gehölz an der Geländeböschung zum Güterbahnhof besteht ausschließlich aus heimischen Bäumen und Gebüsch und soll daher als Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger erhalten bleiben.

Eine Besonderheit des B-Plan-Bereiches ist das Vorkommen an Fledermäusen, die zu den streng geschützten Arten zählen (siehe Fledermauskartierung des GOP), weil fast alle Fledermausarten seit Mitte des letzten Jahrhunderts in ihrem Bestand stark zurückgegangen sind. Das Fledermauswinterquartier (Eiskeller) im Plangebiet gehört mit fast 100 Fledermausindividuen zu den bedeutendsten in M-V.

Im Zusammenhang mit den Abrissarbeiten auf dem Gelände wurde deshalb im Jahr 2000 durch die zuständige Naturschutzbehörde die Auflage erteilt, dass das Fledermauswinterquartier dauerhaft zu erhalten und zu sichern ist. Mauerseglernistplätze und Fledermaussommerquartiere sollen im Zuge der Neubebauung wieder angelegt werden. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit einem Mitarbeiter der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Zur Abstimmung der Artenschutzmaßnahmen ist die untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

Art	RL M-V	RL BRD	BArtSchV	EG 92/43/EWG
Fransenfledermaus <i>Myotis nattereri</i>	3	3	Streng geschützt	Anhang 4
Braunes Langohr <i>Plecotos auritus</i>	4	V	Streng geschützt	Anhang 4
Wasserfledermaus <i>Myotis daubentonii</i>	4	3	Streng geschützt	Anhang 4

RL M-V	Rote Liste Mecklenburg-Vorpommern; 3-gefährdet; 4-potentiell gefährdet
RL BRD	Rote Liste BRD; 3-gefährdet; V-Arten der Vorwarnliste
BArtSchV	Bundesartenschutz -Verordnung vom 21.12.1999
EG 92/43/EWG	Bundesnaturschutzgesetz § 20a, Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit Anhang 4 der EG Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen „Flora, Fauna, Habitat“ (FFH-Richtlinie)

Der Schutzstatus von Lebensstätten der Fledermäuse geht nicht verloren, wenn sie kurzfristig oder vorübergehend nicht genutzt werden (können). So ist das Winterquartier im alten Eiskeller auf Grund eines hohen Wasserstandes derzeit für winterschlafende Fledermäuse nicht nutzbar.

Die drei hier kartierten Fledermausarten sind nach der Roten Liste M-V als gefährdet bzw. potentiell gefährdet eingestuft. Ihnen wird damit ein erhöhter Schutzgrad bzw. eine mittlere Empfindlichkeit zugewiesen. Da dieses Quartier aber zu den wichtigsten in M-V gehört, wird seine Bedeutung mit hoch (Stufe 3) bewertet.

Biotope-Verbund/ Biologische Vielfalt

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologischen Vielfalt genutzt.

Die Biotope im Plangebiet sind nicht Bestandteil eines Teillandschaftsraumes und übernehmen keine Biotopverbundfunktion. Südöstlich des ehemaligen Güterbahnhofs befindet sich der Teillandschaftsraum „Warnow-Hellbach-Gebiet“ mit großer Bedeutung für das Biotopverbundsystem der Hansestadt Rostock.

Die Vorbelastungen für das Schutzgut Pflanzen/ Tiere/ Biologische Vielfalt ergeben sich vor allem durch die ehemalige gewerbliche Nutzung und den damit verbundenen anthropogenen Veränderungen der Fläche.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird das Gebiet, das gegenwärtig eine Industriebrache darstellt, wieder einer Nutzung (Wohnen) zugeführt. Beräumte Flächen mit Sukzessionsvegetation werden neu versiegelt, zwischenzeitlich entstandene Lebensräume verändert. Auf ca. 40 % der Flächen werden Begrünungsmaßnahmen umgesetzt. Die Gehölzbestände am Böschungshang können als Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger erhalten bleiben. Im Vergleich zur ehemaligen Gewerbenutzung wird aber ein geringerer Versiegelungsgrad erreicht.

Wohngebiete weisen grundsätzlich eine mittlere Nutzungsintensität (Stufe 2) auf. So werden hier mit Ausnahme des Pflegeheims (GRZ 0,6) Grundflächenzahlen von 0,35 und 0,4 festgesetzt. Das führt - bezogen auf das Schutzgut Pflanzen – zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen (Stufe 1).

Auswirkungen für das Schutzgut Tiere stehen in engem Zusammenhang mit einer Beeinträchtigung. bzw. dem Verlust ihrer Lebensräume. Das Beeinträchtigungsrisiko für eines der wichtigsten Fledermauswinterquartiere in M-V ist grundsätzlich als hoch (Stufe 3) einzustufen. Deshalb besteht seitens der zuständigen Naturschutzbehörde die Forderung, dass der Eiskeller als Lebensstätte für Fledermäuse zu sichern und zu erhalten ist. Während eine Überbauung des Winterquartiers realisierbar erscheint, ist die Verlagerung wegen der hohen Individuenzahl (93) nicht möglich und naturschutzrechtlich ausgeschlossen.

Nur die konsequente Umsetzung der Auflagen zum Artenschutz kann erhebliche Auswirkungen auf die Fledermauspopulation vermeiden.

Die ermittelten Auswirkungen werden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/ Biologische Vielfalt	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Beseitigung von Biotopen durch Flächenversiegelung Beeinträchtigung der Lebensräume für Mauersegler und Fledermäuse im Zuge der Beräumung des Gebietes im Jahr 2000	Die Festsetzungen zu den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt resultieren aus den Untersuchungen im Grünordnungsplan z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Maßnahmen für den Artenschutz, insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Eiskellers (SO-Gebiet, Einfluggebiet der Fledermäuse) und in den Grünflächen - Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Erhalt der Kelleranlage und Verlegung der Einflugmöglichkeit für das Winterquartier in Richtung Bahndamm) - baulichen Festsetzungen zum Artenschutz, wie 30 Mauerseglernistplätzen in Form von Niststeinen, -plätzen oder -kästen und Fledermaus-sommerquartieren an den Gebäuden in Form

	von Spaltenverstecken aus Holz oder Stein (gemäß Ausnahmegenehmigung von 2000 zum Abriss nicht mehr genutzter Gebäude) - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1, Nr. 15, 20, 25 a u. b BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Vag. mit § 86 LBauO M-V
--	---

Die Planung hat keinen Einfluss auf das für den Teillandschaftsraum „Warnow-Hellbach-Gebiet“ zu entwickelnde Biotopverbundsystem.

Natura 2000 – Vorprüfung

Das Vorhaben B-Plan Nr. 11.W.89 „An der Blücherstraße“ wurde einer Natura 2000-Vorprüfung unterzogen (siehe Informations- und Datengrundlagen). Es wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Natura 2000 – Gebiete zu führen. Eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 18 LNatG M-V ist daher nicht erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist Bestandteil des Denkmalsbereiches Steintor-Vorstadt (Historischer Stadtgrundriss mit Straßennetz, Platzanlagen, Grün- und Freiräume, Baufluchten, historisches Erscheinungsbild).

Durch die Bauvorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Ein nach Denkmalliste der Hansestadt Rostock geschütztes Doppelhaus (Blücherstraße 34/35) befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

Prognose der Umweltauswirkungen

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich im Plangebiet keine Beeinträchtigungen. Jedoch bedürfen alle Maßnahmen, die den Schutzgegenstand der Denkmalsbereichsverordnung betreffen, der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Die entsprechenden Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörden sind daher zu beachten.

So sind im Fall von Funden bzw. der Entdeckung auffälliger Bodenverfärbungen während der Bauarbeiten die untere Behörde für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zur Abklärung des Verdachts in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
	keine Festsetzungsvorschläge

Wechselwirkungen

Brachen ehemals genutzter Flächen -> Pflanzen/ Tiere

Die Aufgabe der ehemaligen gewerblichen Nutzung führte zum Brachfallen von zuvor intensiv genutzten Flächen. So findet auf Freiflächen natürliche Sukzession statt und das Gebiet dient Fledermäusen als Nahrungshabitat. Die Wiedernutzung dieser Flächen für Wohnungsbau trägt den Anforderungen des Bodenschutzes in hohem Maße Rechnung. Zugleich ist aber zu berücksichtigen, dass dies nicht zu Lasten des Artenschutzes erfolgt.

4.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

Grundlage der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung bildet der im Bebauungsplan festgesetzte Eingriff in Natur und Landschaft. Er wird den im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich flächen- und biotopwertbezogen gegenübergestellt. Die Beurteilung geht von den in der Industriebranche noch nicht versiegelten Flächen aus und bilanziert diese gegen den Umfang versiegelter Flächen, der gemäß B-Plan möglich ist.

Als Grundlage zur Bilanzierung dienen vorliegende Bestandskartierungen. Darüber hinaus wurden vorliegende Erhebungen, u. a. des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock, berücksichtigt. Das Maß der Beeinträchtigungen wird anhand der Festsetzungen des B-Planes, unter Annahme der maximal nach Baurecht möglichen Ausnutzung des Grundstückes, ermittelt. Das heißt, es werden auch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen der GRZ in die Bilanz einbezogen.

Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes

Die Eingriffsermittlung erfolgt für die:

- **Biotopbeseitigung mit** **5.850,45 m²**
- **Flächenversiegelung**

Die Eingriffe entsprechen einem Flächenäquivalent von 5.850,45 m². Für den Ausgleich ergibt sich ein Flächenäquivalent von insgesamt 6.586,63 m².

Die Eingriffe können im Plangebiet somit vollständig **kompensiert** werden. Die positive Flächenbilanz resultiert aus der Tatsache, dass die ehemalige gewerbliche Nutzung einen deutlich höheren Versiegelungsgrad aufwies.

Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffes

Die nachfolgende Tabelle enthält alle Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen des B-Plans festgesetzt werden.

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe durch die Baufelder und Lärmschutzanlagen	Wertstufe	Flächen- größe in m ²	Flächenäqui- valent in m ²
Anlage parkartiger Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung	2	1.513,00	3.782,50
Jüngerer Einzelbaum Neupflanzung	2	500	1.000,00
Hausgarten und Ziergarten, Entstehung von hausnahen Nutz- und Ziergärten	0	4.811,60	1.804,13
Summe			6.586,63

4.1.4 Monitoring

Mensch (menschliche Gesundheit/ Bevölkerung)

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt. Aufgrund von Prognoseunsicherheiten wird der Aspekt Lärm dennoch in das Monitoring-Programm dieses B-Plans aufgenommen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erfassen.

Auswirkung	Beeinträchtigungen durch Lärm
Überwachungsmethode	Überprüfung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs und der Häufigkeit der Stellplatzwechsels für die Nutzung ‚Altergerechtes Wohnen‘
Datenquelle	Verkehrserhebung (manuell oder mit Messgerät)
Ansprechpartner	Amt für Umweltschutz; Abt. Immissionsschutz / Umweltplanung
Beginn der Überwachung	6 Monate nach Inbetriebnahme der baulichen Anlagen
Überwachungsintervall	2 bis 5 Jahre nach Fertigstellung
Ende der Überwachung	nach 10 Jahren

Boden

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Wasser

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Klima

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Luft

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Landschafts- und Ortsbild

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die ermittelten Auswirkungen wurden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

erhebliche Auswirkung	Verlust an Lebensräumen für Fledermäuse (mehrere Sommerquartiere, ein Winterquartier) und Mauersegler (Nistplätze)
Überwachungsmethode	Beobachtung der Wirksamkeit durchgeführter Maßnahmen, wie Wiederanlage von Mauerseglernistplätzen, Fledermaus-Sommerquartiere durch Spaltenverstecke, Schaffung einer neuen Einflugmöglichkeit zum Fledermaus-Winterquartier (Eiskeller)

Datenquelle	Begehung
Ansprechpartner	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftsplanung, Abt. Planung/ Naturschutz
Beginn der Überwachung	nach ordnungsgemäßer Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen, einschl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
Überwachungsintervall	nach 5 Jahren
Ende der Überwachung	nach 10 Jahren

Kultur- und Sachgüter

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.1.5 Variantenprüfung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gegenwärtig ist die Plangebietsfläche ungenutzt und vermittelt dadurch teilweise einen naturnahen Eindruck.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bereich auch weiterhin eine innerstädtische Brachfläche darstellen, die der natürlichen Sukzession unterliegt.

Varianten der baulichen Nutzung

Alle baulichen Varianten hatten zum Ziel, das Gebiet gestalterisch und funktional aufzuwerten und dabei besonders die Stadtkante nach Osten zu berücksichtigen.

Ursprünglich war eine stärkere gewerbliche Nutzung im Plangebiet vorgesehen, die aber durch Rückbaumaßnahmen der Bahn im Bereich des Güterbahnhofs neu überdacht wurde. Die Nutzungsaufgabe der Bahn schuf günstige Rahmenbedingungen für eine hochwertige innerstädtische Wohnlage, da hierdurch eine Quelle schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärm) für die Nachbarschaft weggefallen ist.

Sie wird aus Umweltsicht befürwortet.

Varianten der Verkehrserschließung und des Stellplatzbedarfes

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Blücherstraße über eine neue Planstraße in das Plangebiet. Sie wird als Privatstraße konzipiert. In früheren Planungsansätzen wurden Varianten der Verkehrserschließung unter Einbeziehung weiterer Planstraßen am Ostrand des Gebietes, z.B. in Verlängerung der Straße am IKK-Gebäude untersucht. Aus Umweltsicht ergaben sich für die untersuchten Varianten sowohl Vor- als auch Nachteile.

Bei der geplanten Art der Nutzung (Wohn- und Sondernutzung, altersgerechtes Wohnen) kann die favorisierte Erschließung über die Blücherstraße umweltfachlich mitgetragen werden.

Aufgrund der Novellierung der Landesbauordnung M-V, unsicherer Prognosen hinsichtlich der KfZ-Entwicklung (steigende Kraftstoffkosten!) und des erforderlichen Stellplatzbedarfes für altersgerechtes Wohnen wurden mehrere Varianten des oberirdischen Stellplatzbedarfes unter Berücksichtigung unterschiedlicher Berechnungsschlüssel diskutiert. Stellplatzbedarf und –anordnung wurden im Hinblick auf gestalterische und umweltfachliche Anforderungen optimiert. Für den abgestimmten Planentwurf erfolgte in einer Schallimmissionsprognose eine akustische Bewertung. Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen im B-Plan festgeschrieben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht.

4.1.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Grünordnungsplan (GOP), ein Gestaltungsplan sowie eine Schallimmissionsprognose erstellt. Auf dieser Grundlage wurden wichtige naturschutzfachliche Festsetzungen im Bezug zu Eingriffsregelung sowie zum Lärmschutz für das Plangebiet getroffen. Hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser fanden Abstimmungen zwischen Behörden und Verbänden statt. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen, ohne auf konkrete Berechnungen oder Modellierungen zurückzugreifen. Dennoch lassen sich auf dieser Grundlage bspw. Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Bezifferungen erforderlich wären. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

Informations- und Datengrundlagen

Als generelle Informations- und Planungsgrundlage wurden für alle Schutzgüter die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Aussagen des Grünordnungsplans (GOP), insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung, herangezogen.

Als weitere wesentliche Planungsgrundlagen sind anzuführen

- das Landesentwicklungsprogramm M-V vom 30.05.2006
- das Regionale Raumentwicklungsprogramm vom 18.10.1994/ erste Teilfortschreibung vom 08.03.1999
- der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock (2006)
- der Landschaftsplan der HRO (1998).

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch

- Emissions- und Immissionskataster, (HRO, laufend)
- Schallimmissionsprognose (Kohlen & Wendlandt Applikationszentrum Akustik, 2007)

Schutzgut Boden

- Bodenkzeptkarte der (HRO, 2002)
- Altlastenkataster (HRO, aktualisiert 2003)
- Altlastgutachten (AnalyTech GmbH vom 20.11.1995 und vom 08.12.2000)

Schutzgut Wasser

- Gewässerkataster (HRO, 2001)
- Grundwasserkataster (HRO, 2001)

Schutzgut Klima

- Klimafunktionskarte (HRO, 2002)

Schutzgut Luft

- Daten der Luftmessstellen in Rostock

Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

- GOP (Hortiplan 2007)
- Hinweise des LUNG vom 10.11.06
- Natura 2000 – Vorprüfung (Formblatt zur Natura 2000 - Vorprüfung in MV gemäß § 18 LNatG M-V)

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

- GOP (Hortiplan, 2007)

Schutzgut Kultur- Sachgüter

- Denkmalliste, HRO, Stand 2002
- Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 02.11.06 sowie der unteren Denkmalbehörde vom 26.10.06.

Bewertungsmethodik

Einschätzung des Beeinträchtigungsrisikos

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden. Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓ Stufe 1	Intensität der Nutzung →					
	Stufe 1		Stufe 2		Stufe 3	
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeb-

lich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter werden der Grünordnungsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 herangezogen. Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert.

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm

geringe Lärmvorbelastung Stufe 1	Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
erhöhte Lärmvorbelastung Stufe 2	Orientierungswerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB(A) überschritten
hohe Lärmvorbelastung Stufe 3	Orientierungswerte DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm

kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 1	Anstieg des Lärmpegels bis 1 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten
wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 2	Anstieg des Lärmpegels >1 < 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 dB(A) überschritten
deutlicher Anstieg der Lärmimmission Stufe 3	Anstieg des Lärmpegels um mehr als 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft

geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten bzw. erreicht
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2010 unterschritten bzw. erreicht
hohe Vorbelastung Stufe 3	Zielwerte für das Jahr 2010 überschritten

Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft

geringer Einfluss auf die Luftqualität Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze; geringes Verkehrsaufkommen
Einfluss auf die Luftqualität Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete; erhöhtes Verkehrsaufkommen
hoher Einfluss auf die Luftqualität Stufe 3	Freizeitparks, Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze; Starkes Verkehrsaufkommen

Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden	gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad (>60%)
--	--

Stufe 1	und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgelagertem Material)
Natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden Stufe 2	Land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiegelungsgrad (>20%<60%) und/oder punktuelle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fahl-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluvisole, überprägtes Niedermoor)
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad (<20%), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrohgleye und Podsole über Staugleyen)

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.

geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %)
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %)
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %)

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer

Anthropogen vollständig überformte und belastete Gewässer Stufe 1	Gewässer ist verrohrt und weist mit Güteklasse III-IV / IV starke bis übermäßige Verschmutzungen durch organische, sauerstoffzehrende Stoffe u. damit weitgehend eingeschränkte Lebensbedingungen auf
Gewässer offen, Gewässerbett technisch ausgebaut und mäßig belastet Stufe 2	Gewässer ist nicht verrohrt, weist jedoch eine kulturbetonte naturferne Ausprägung auf und kann mit Gewässergüte II-III / III als belastet durch organische sauerstoffzehrende Stoffe mit eingeschränkter Lebensraumfunktion bezeichnet werden
Naturnahes Gewässer Stufe 3	Gewässer ist weitgehend anthropogen unbeeinflusst und weist mit Gewässergüte I / I-II / II lediglich mäßige Verunreinigungen und gute Lebensbedingungen aufgrund ausreichender Sauerstoffversorgung auf

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in Abhängigkeit von Flurabstand sowie Mächtigkeit und Substrat der Deckschicht

Verschmutzungsempfindlichkeit gering Stufe 1	Hoher Grundwasserflurabstand bzw. hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone; Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
---	--

Verschmutzungsempfindlichkeit mittel Stufe 2	mittlerer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 80 % >20 %; Grundwasser teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen
Verschmutzungsempfindlichkeit hoch Stufe 3	geringer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone <20 %; Grundwasser ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

geringe Eintragsgefährdung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze
erhöhte Eintragsgefährdung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Eintragsgefährdung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

Hochwasserschutz unbeachtlich Stufe 1	Plangebiet liegt nicht im überflutungsgefährdeten Bereich bzw. Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StAUN) sind vorgesehen
Hochwasserschutz muss berücksichtigt werden Stufe 2	Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich
Überflutungsbereich Stufe 3	Plangebiet liegt im Überflutungsbereich; Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vorgesehen (Retentionsraum)

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

Geringer Einfluss der Nutzung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad \leq 20 %); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad \leq 60 %); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
Hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatoptypen

geringe klimaökologische Bedeutung Stufe 1	Keine Frischluftproduktion (Stadtklimatop, Industrie- Gewerbeflächenklimatop, Innenstadtklimatop) keine Frischluftbahn
mittlere klimaökologische Bedeutung Stufe 2	Mittlere Kaltluftentstehung (Gartenstadtklimatop, Parkklimatop, Waldklimatop) keine Frischluftbahn

hohe klimaökologische Bedeutung Stufe 3	Hohe Kaltluftproduktion (Freilandklimatop, Feuchtflächenklimatop, Grünanlagenklimatop) Frischlufthahn vorhanden
--	--

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.

geringe Flächenversiegelung / geringe Behinderung einer Frischlufthahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Behinderung einer Frischlufthahn Stufe 2	Feriendörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischlufthahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

geringer Biotopwert Stufe 1	häufige, stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen; geringe Arten- und Strukturvielfalt
mittlerer Biotopwert Stufe 2	weitverbreitete, ungefährdete Biotoptypen; hohes Entwicklungspotential; mittlere Arten- und Strukturvielfalt
hoher Biotopwert Stufe 3	stark bis mäßig gefährdete Biotoptypen; bedingt bzw. kaum ersetzbar; vielfältig strukturiert, artenreich

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArtSchV im Bebauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bebauungsplangebiet
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark gefährdete Arten im Bebauungsplangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

geringe Einwirkung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Feriendörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks
hohe Einwirkung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	kein Biotopverbund bzw. Barrieren und lebensfeindliche Nutzungen in räumlicher Nähe
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	Abstand zu gleichartigen Biotopen < 500 m
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	bestehender Biotopverbund zwischen gleichartigen Biotopen, einschließlich 200 m Abstand

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt

geringe Einwirkung Stufe 1	kein Einfluss auf Biotopverbund
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Einfluss auf den Abstand von 500 m innerhalb des Biotopverbundes
hohe Einwirkung Stufe 3	Zerschneidung des Biotopverbundes, einschließlich des 200 m Abstandes

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild

geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente ($\leq 25\%$ naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente ($> 25\%$ naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgebereich für die Entwicklung von Natur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzierbarer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen ($> 75\%$ naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangbereich für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild

geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen, geringe Störwirkung durch baulichen Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; sichtbare Zerschneidung des Landschaftsraumes

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern

geringe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 1	keine Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet oder angrenzend
mittlere denkmalpflegerische Relevanz Stufe 2	Werte - oder Funktionselemente in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet
hohe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 3	Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgüter

geringer Wertverlust Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad $< 20\%$; keine massiven Baukörper)
---------------------------------	---

erhöhter Wertverlust Stufe 2	Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper)

Methodik der Eingriffsermittlung

Die ökologische Bilanz erfolgt in zwei Teilschritten. Im ersten Schritt wird das landschaftsplanerische Konzept erstellt und begründet, wie mit den vorgesehenen Maßnahmen ein Ausgleich der Eingriffe erreicht werden soll. Mit der anschließenden rechnerischen Bilanzierung soll kontrolliert werden, ob die vorgeschlagenen und festgesetzten Ausgleichs- bzw. Minimierungsmaßnahmen ausreichen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Funktionsverlust) - im *juristischen* Sinne – quantitativ zu kompensieren.

Ein Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechtes ist erreicht, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind sowie das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt bzw. neu gestaltet ist.

Zur Kontrolle dieser Eingriffsbewertung wurde die rechnerische Bilanz nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999, Stand der Überarbeitung Januar 2002) erarbeitet. Das Prinzip dieses Verfahrens basiert auf der Gegenüberstellung der naturschutzfachlichen Bewertung der Biotop vor und nach der Umsetzung der Planung. Jeder Biotopwertestufung ist ein Kompensationserforderniswert zu zuordnen.

4.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung von Wohnbauflächen, eines sonstigen Sondergebietes Pflegeheim, der erforderlichen Erschließungsstraße, einschließlich Stellplätzen - Entwicklung einer Grünfläche am Ostrand sowie Errichtung eines Aussichtspunktes mit Blick in die Warnowniederung
B) Auswirkungen auf: Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Beräumte Flächen mit Sukzessionsvegetation werden wieder versiegelt, aber in geringerem Umfang als bei ehemaliger gewerblicher Nutzung - Erhalt der Gehölzbestände am Böschungshang als Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger - Erhalt eines für M-V bedeutenden Fledermausquartiers - geringes Beeinträchtigungsrisiko für Pflanzen - grundsätzlich hohes Beeinträchtigungsrisiko für Tiere, insbesondere für Fledermäuse als streng geschützte Art

<p>Natura 2000 - Vorprüfung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - konsequente Umsetzung der Auflagen zum Artenschutz ist erforderlich - keine erhebliche Beeinträchtigung für Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiete „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“, SPA-Gebiet „Untere Warnow“) - Erhalt der Gehölzbestände am Böschungshang als Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger - Erhalt eines für M-V bedeutenden Fledermausquartiers - geringes Beeinträchtigungsrisiko für Pflanzen - grundsätzlich hohes Beeinträchtigungsrisiko für Tiere, insbesondere für Fledermäuse als streng geschützte Art - konsequente Umsetzung der Auflagen zum Artenschutz ist erforderlich
<p>Boden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Umfangreiche Versiegelungsmaßnahmen bei zulässigen GRZ von 0,35 bzw. 0,4 für die Wohnbauflächen u. 0,6 für das Sondergebiet; - der durchschnittliche Versiegelungsgrad beträgt nach Realisierung der Planung ca. 60% - auf Grund der ehemals gewerblichen Nutzung sind punktuelle Bodenkontaminationen bei Erdarbeiten möglich - Kampfmittelbelastung ist nicht vollständig auszuschließen - bei Beachtung der o.g. Aspekte (Altlasten, Kampfmittel) geringes Beeinträchtigungsrisiko für den Boden - Nutzungsaufwertung einer innerstädtischen Brachfläche
<p>Wasser Oberflächenwasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer, da im Plangebiet nicht vorhanden - angrenzend Trinkwasserschutzzone II und III, Beachtung von Nutzungsbeschränkungen in der TWSZ II
<p>Grundwasser</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mittleres Eintragsrisiko von Schadstoffen über Grundwasser in die Warnow - Nutzung des Grundwassers durch Bebauungsplanung ist nicht vorgesehen, keine Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot
<p>Sturmflut</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet befindet sich nicht im hochwassergefährdeten Bereich
<p>Luft</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der geringen Verkehrszunahme keine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation - Schadstoffabfluss wird durch Bebauungsstruktur und die Erschließungsstraße sichergestellt
<p>Klima</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung klimatisch wirksamer Flächen durch Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung, Beförderung des Luftaustausches über die neue Erschließungsstraße - Minderung u.a. durch Festsetzung der Grünfläche im östlichen Plangebiet - insgesamt geringes Beeinträchtigungsrisiko für

Landschaft(sbild)	<p>das Schutzgut Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Bebauung an die Topografie des Geländes - Schaffung einer baulichen Kante an östlichen Stadtrand - Erschließungsstraße stellt zugleich eine wichtige Sichtachse in die östlich angrenzende Warnowniederung dar - Aufwertung des Plangebietes durch grünordnerische Maßnahmen
Menschliche Gesundheit und Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> - das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen, v.a. vom Schienenverkehr vorbelastet - infolge der Planung sind insbesondere Lärmimmissionen durch Parkgeräusche von vorhandenen und geplanten Pkw-Stellplätzen zu berücksichtigen - insgesamt entstehen mittlere Beeinträchtigungen durch Lärm, die durch Schallschutzmaßnahmen gemäß Festsetzungen gemindert werden
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Plangebiet ist Bestandteil des Denkmalbereiches Steintor-Vorstadt - durch die Planung sind keine Bau- und Kunstdenkmäler berührt - Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Auf Brachen ehemals gewerblich genutzter Flächen sind Sukzessionsflächen mit Bedeutung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (u.a. Nahrungshabitat für Fledermäuse) entstanden; Artenschutzauflagen und Wiedernutzung innerstädtischer Brachflächen (Wohnen) müssen vereinbar gestaltet werden.
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	<p>nicht betroffen</p> <ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet „Warnowtal mit Zuflüssen“ ca. 300 m entfernt
C)c) Schutzgebiete	<p>sind nicht unmittelbar betroffen;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trinkwasserschutzzonen II und III grenzen östlich an das Plangebiet - GLB „Weidenbruchwald am Wasserwerk“ ca. 200 m entfernt
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> - Einbau anfallenden Bodenaushubs möglichst vor Ort, dadurch Vermeidung zusätzlicher Transporte und verkehrsbedingter Emissionen; - Gewährleistung einer Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m, - Mindestdurchfahrtshöhe von 4,00 m, - Wendemöglichkeiten nach den Empfehlungen der EAE 85/95, Mindestdurchmesser 20 m bei Wendeschleife, beim vorgesehenen Wendehammer muss ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich sein. - Tragfähigkeit der Straße von 26 t für das zulässige

	ge Gesamtgewicht von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen.
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	- Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<ul style="list-style-type: none"> - Im Landschaftsplan der Hansestadt Rostock (Beschluss der Bürgerschaft von 1998) sind für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsziele dargestellt, - Entlang der Blücherstraße sollen die wertvollen Bäume erhalten und Großbäume in den Vorgärten gesichert werden, - Im Bereich östlich der Bahnanlagen ist eine Grünanlage als Teil eines künftigen Vorrangraumes für die Entwicklung von Natur und Landschaft geplant, - Entlang der Bahnanlagen in nördliche Richtung soll eine Grünverbindung entstehen, - Die Talstraße ist als wichtige Wegeverbindung mit Zielpunkt Erholung ausgewiesen.
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung einer im Flächennutzungsplan für Wohnbau ausgewiesenen Fläche; - Nachverdichtung im Innenstadtbereich - Nutzungsaufwertung einer innerstädtischen Brachfläche - Nutzung vorhandener Infrastrukturpotentiale, wie Zentrumsnähe, ÖPNV-Anschluss; etc. - GRZ: Allgemeine Wohngebiete 0,35 – 0,4; Sondergebiet Altenpflegeheim 0,6
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Beseitigung von Biotopen durch Flächenversiegelung 5.850,45 m² - Ausgleich im Plangebiet für ein Flächenäquivalent von 6.586,63 m²
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	<ul style="list-style-type: none"> - bei Durchführung der Planung – siehe oben dargestellte Aussagen zu den Schutzgütern, - bei Nichtdurchführung der Planung: ungenutzte innerstädtische Brachflächen mit natürlicher Sukzession

<p>K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Unterschiedliche städtebauliche und verkehrliche Lösungsvarianten im Vorfeld der Planung untersucht - durch Nutzungsaufgabe der Bahn (Güterbahnhof) bestehen nunmehr günstige Rahmenbedingungen für hochwertiges zentrumsnahes Wohnen, diese werden im B-Plan umgesetzt - unter Berücksichtigung von altersgerechtem Wohnen wurden verschiedene Varianten zur Deckung des Stellplatzbedarfs diskutiert und bei Beachtung der Lärmbelange eine Variante zwischen Minimal- und Maximalvariante favorisiert - eine weitere Optimierung von Stellplatzzahl und –anordnung erfolgte aus Schallschutzsicht
<p>L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Überwachung der Lärmsituation auf Grund von Prognoseunsicherheiten (Schutzgut Mensch) und - Überwachung auf Grund eines hohen Beeinträchtigungsrisikos für Tiere (Fledermäuse, Mauersegler); Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz unbedingt erforderlich

5. SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Die Schwerpunkte der Abwägung im Rahmen des Vorentwurfs betrafen die Maßnahmen des Artenschutzes, die Gestaltung des Straßenraumes, die Anordnung der Stellplatzflächen sowie den Lärmschutz.

Im Ergebnis der intensiven Beratungen wurden folgende Ergebnisse erzielt:

- das Fledermaus-Winterquartier im ehemaligen Eiskeller des Mau-Clubs wird erhalten und mit einem neuen Einflugschacht versehen; für Fledermäuse und Mauersegler werden Sommerquartiere bzw. Nistplätze hergestellt;
- der Straßenraum wird in einer ausreichenden Breite im Einmündungsbereich und durchgehend für den Begegnungsfall Pkw/Lkw gemäß EAE 85/95 sowie mit einem zusätzlichen, durchgehenden Fußweg ausgestattet; er verbleibt als private Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit;
- die Stellplatzflächen im Plangebiet wurden deutlich reduziert und ein großer Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht; die Wohnnutzungen sind gekoppelt an einen Stellplatz-Schlüssel von 0,5 je Wohneinheit (altengerechte Wohnungen);
- als Ergebnis der Diskussion verschiedener Varianten zum Lärmschutz wurden aktive (Lärmschutzwände) und passive (baulicher Schallschutz an Fassadenbauteilen) Maßnahmen festgesetzt (vgl. Umweltbericht).

6. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt rund 15877 m². Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 11.W.89	Flächengröße ca. in m²	Anteil an der Gesamtfläche in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	7312	46,1
Sondergebiet Pflegeheim (SO)	4339	27,3
Stellplatzflächen zu den WA und SO und TGa-Zufahrten	748	4,7
Private Grünflächen	2322	14,6
Verkehrsflächen	1156	7,3
Σ	15877	100

7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die bebaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der TLG Immobilien GmbH Rostock. Die TLG wird die Erschließungsanlagen errichten, sie bleiben in privater Hand und werden nicht an die Stadt übergeben.

Die TLG beabsichtigt ebenfalls die Errichtung der Hochbauten. Auch der östliche Böschungsteil, der 2006 von der Bahn an Privat verkauft wurde, verbleibt nach den Ausweisungen im B-Plan als Grünfläche in privater Hand. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2 Verträge

Zur Sicherung der Erschließung und zur Übernahme der Kosten für die Planung, Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Flächeneigentümer abgeschlossen. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wurde mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geregelt.

7.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Realisierung der geplanten Bauvorhaben werden ebenso wie die Erschließungs- und Planungskosten sowie Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen von der TLG Immobilien GmbH getragen. Die Kosten für die Instandhaltung der Erschließungsanlagen werden von der TLG bzw. Folgenutzern gemeinschaftlich getragen. Die Herstellung der Treppenanlage zur Überwindung der Böschung, am Ende der Planstraße ist inhaltlich und finanziell noch nicht geklärt. Der Hansestadt Rostock entstehen durch die Planung keine Kosten.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierungen Rostocks im II. Weltkrieg gilt der Geltungsbereich gemäß einer Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes von 2003 als wahrscheinlich kampfmittelbelastet. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzu-

stellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

9. ANLAGEN

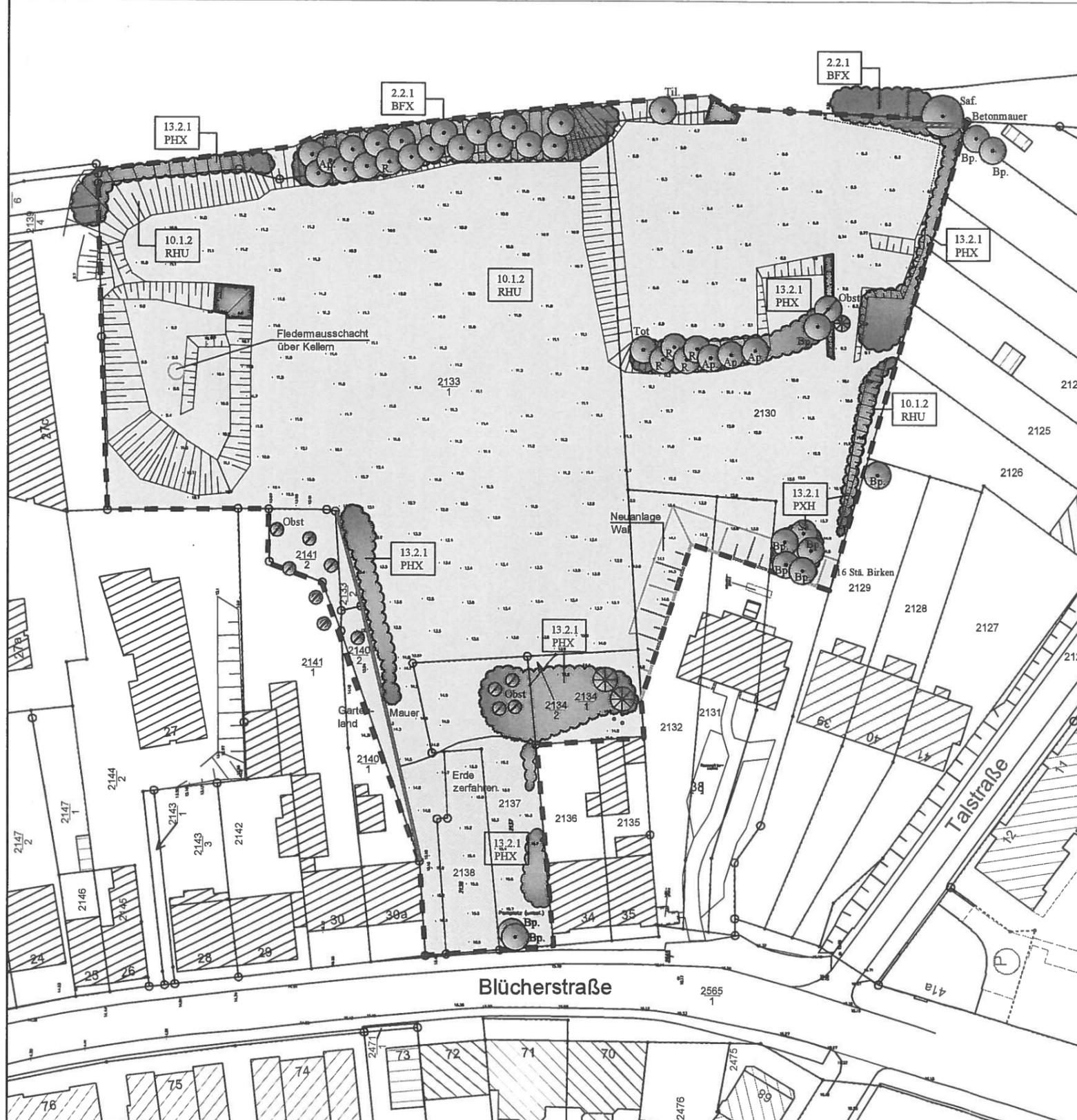
Anlage 1: Grünordnungsplan - Bestand

Anlage 2: Fotodokumentation

Hansestadt Rostock, Bebauungsplan Nr. 11.W.89 "An der Blücherstraße"

Grünordnungsplan

Bestand



Legende

- Herausragender Einzelbaum mit Artangabe
- Obst, vorw. Äpfel und Birnen
- Nadelgehölze, h= 6,00- 7,00 m (Picea+ Abies)
- Bp. Betula pendula
- Sa. Salix fragilis
- Ap. Acer pseudoplatanus
- R. Robinia pseudoacacia
- Til. Tilia cordata
- 13.2.1 PHX Mesophiles Laubgebüsch, Brombeere
- 13.2.1 PHX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
- BFX Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
- 10.1.2 RHU Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- Erde zerfahren
- B-Plan Grenze

INTEX	ÄNDERUNG	DATUM
PROJEKT:	Hansestadt Rostock Bebauungsplan Nr. 11.W.89 "An der Blücherstraße"	
PROJEKT-NR.:	06/16	
AUFTRAGGEBER:	Hansestadt Rostock Amt für Stadtplanung Holbeinplatz 14 18069 Rostock über TLG Rostock	
DATUM/ UNTERSCHRIFT: (AUFTRAGGEBER)		
BEZEICHNUNG:	Grünordnungsplan	
INHALT:	Bestand	
HORTIPLAN <i>Architektur für Freiraum* Landschaft* Garten</i>		
Dipl. Ing. Gabriele Jungmann Garten- und Landschaftsarchitektin Hafenstraße 11, 18273 Güstrow Tel./Fax: 0384337250,-22		
Maßstab:	Datum:	Gez./Ver:
	26.02.07	LÜ/Ju
Blattgr:	PlanNr.:	
62x53	B 01	

Anlage 2: Fotodokumentation Bebauungsplangebiet "An der Blücherstraße" (5/2006)



Blick vom Baugebiet zur Blücherstraße



Blick zur Talstraße, rechts Neubau



IKK-Gelände im Norden



Blick über das Bahngelände zur Warnow-Niederung



Ehemalige Bebauung im Plangebiet



benachbarte Blücherstraße 34/35