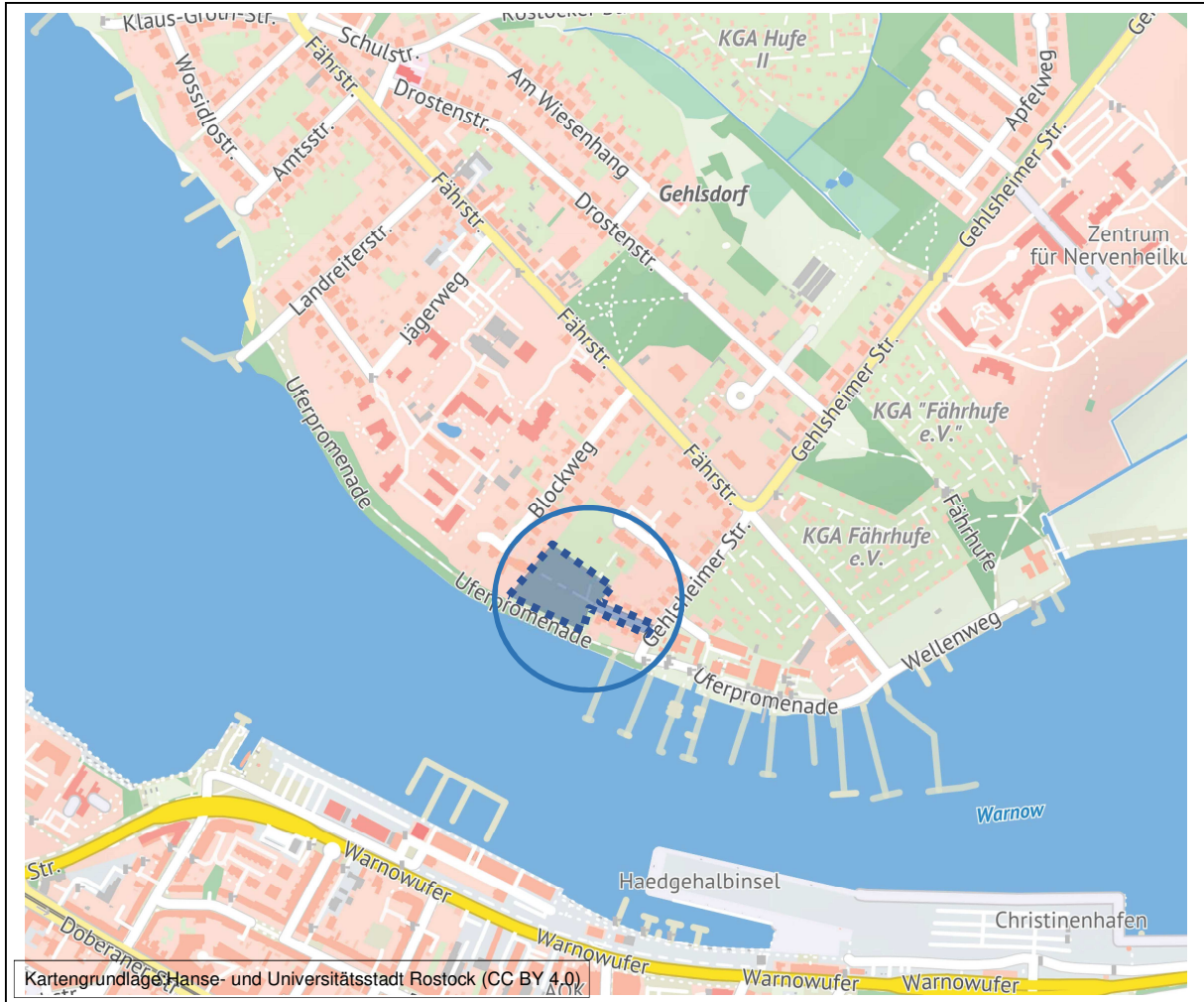




Übersichtsplan o.M.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 15.WA.202
für das Wohngebiet „Ballastweg“
in Gehlsdorf, nordöstlich der Uferpromenade zwischen
der Wohnbebauung am Blockweg und am Ballastweg

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 24.08.2022

ausgefertigt am 9.11.22



iv. *[Signature]*
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf, ergänzende Untersuchungen	4
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	6
2.2	Angaben zum Bestand	8
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
2.2.2	Nutzung und Bebauung	8
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
2.2.4	Baugrundverhältnisse, Altlasten	9
2.2.5	Eigentumsverhältnisse	10
3	PLANUNGSINHALTE	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohnungszahl	13
3.4	Verkehrerschließung	16
3.5	Technische Infrastruktur	18
3.5.1	Wasserversorgung	18
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	18
3.5.3	Abwasserableitung	19
3.5.4	Elektroenergieversorgung	19
3.5.5	Straßenbeleuchtung	20
3.5.6	Gebäudeenergieversorgung	20
3.5.7	Anlagen der Telekommunikation	21
3.5.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	21
3.6	Grünordnung	22
3.7	Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung	23
3.8	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	26
3.9	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	26
4	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	27
5	FLÄCHENBILANZ	29
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	30
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	30
6.2	Verträge	30
6.3	Kosten und Finanzierung	30
7	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	31

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Planungsanlass:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist aufgrund ihrer progressiven Einwohnerentwicklung und eines anhaltenden Wohnraumbedarfs im Rostocker Stadtgebiet gefordert, entsprechende Baulandpotenziale nutzbar zu machen und für den Wohnungsmarkt bereitzustellen. Mit dem B-Plan Nr. 15.WA.202 soll dieser aktuellen Bedarfssituation Rechnung getragen werden.

Es ist beabsichtigt, das Areal einer Baumschule am Ballastweg, nördlich der Gehlsdorfer Uferpromenade für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen. Der B-Plan Nr. 15.WA.202 dient damit der Aktivierung innerstädtischer Baulandreserven und der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung.

Der unmittelbare Planungsanlass wird ausgelöst von einer privaten Bauanfrage, für die zzt. kein ausreichendes Planungsrecht vorliegt, und von bestehenden Vorstellungen über eine geplante Reduzierung der Betriebsfläche der Baumschule in mehreren Entwicklungsschritten.

Planziele:

Zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Flächeneigentümer wurde dazu zunächst ein Bebauungskonzept abgestimmt, das sodann unter Berücksichtigung von Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und im Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung in wesentlichen Grundzügen an die Baustruktur der vorhandenen Bebauung am Ballastweg angepasst wurde (Kleinteiligkeit / Grundflächen/Breite der Einzelbaukörper, Bauhöhen, Dachlandschaft, Stellplatzkonzept). Das Bebauungskonzept sieht damit letztlich eine Bebauung mit je 4 Wohngebäuden beidseitig des zu verlängernden Ballastweges vor, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll. Die Intensität der Wohnnutzung soll auf höchstens 34 Wohnungen beschränkt werden. Nördlich des Plangebietes besteht die gärtnerische Nutzung auf verminderter Betriebsfläche fort.

Außerdem wurde die bestehende Anliegerstraße Ballastweg in das Plangebiet einbezogen, um festzustellen, welcher Anteil des Straßengrundstücks weiterhin für verkehrliche Zwecke erforderlich ist und inwieweit Flächenanteile ggf. einer Nutzung durch die anliegenden Wohngrundstücke zugeordnet werden können.

Grundzüge der Planung:

Das planerische Konzept des Bebauungsplans Nr. 15.WA.202 geht dabei von folgenden Grundzügen aus:

- Verlängerung des Ballastweges als beidseitig angebaute Anliegerstraße;
- Zulassung einer Wohnbebauung in offener Bauweise, die sich nach ihrer Bauhöhe und in ihrer Wirkung auf die uferseitige Stadtansicht an dem Maßstab des Wohnhauses Ballastweg 1 orientiert;
- Erhaltung des zusammenhängenden Großgrünbestandes in der Böschung an der Westseite des Plangebietes sowie des mit Bäumen und weiteren Gehölzen gefassten privaten Promenadenweges oberhalb der Gehlsdorfer Uferpromenade.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15.WA.202 „Ballastweg“ liegt am Südrand des Stadtteils Gehlsdorf. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- im Norden: durch Flächen des Gartenbaubetriebes P. Evert;
- im Osten: durch die Baugrundstücke am Ballastweg und die Gehlsheimer Straße;
- im Süden: durch die Uferpromenade;
- im Westen: durch die Baugrundstücke am Blockweg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 397/3, 397/4, 397/8 (teilw.), 407/1 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Gehlsdorf der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 9.945 m².

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf, ergänzende Untersuchungen

In der Sitzung des Ortsbeirates Gehlsdorf-Nordost am 22.01.2019 fand eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die beabsichtigten Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans statt. Der Erörterungstermin wurde zuvor im Städtischen Anzeiger vom 16.01.2019 bekannt gemacht. Frühzeitige Informationsmöglichkeiten bestanden außerdem in den Sitzungen des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung am 14.11.2019, des Bau- und Planungsausschusses am 26.11.2019, sowie des Ausschusses für Wirtschaft und Tourismus am 27.11.2019.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und TöB wurde gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) BauGB abgesehen. Jedoch hatten die von der Planung berührten Ämter der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 07.03.2018 und am 08.02.2019 sowie in einzelnen Ressortabstimmungen bereits vor dem Aufstellungsbeschluss Gelegenheit, ihre Belange in die Planung einzubringen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft vom 04.12.2019 förmlich eingeleitet. Die Aufstellung des B-Plans wurde im Städtischen Anzeiger vom 29.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nach § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.04.2021 bis zum 14.05.2021. Dies wurde zuvor im Städtischen Anzeiger vom 27.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und TöB und die Nachbargemeinden der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurden parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs am 22.03.2021 nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Rechtsprechung zur Anwendung des § 13b BauGB wurde der Planentwurf nach Durchführung der Beteiligung gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB bzgl. der Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten geändert, die nicht als dem Wohnen unmittelbar dienlich anzusehen sind (TF 1.1). Die Änderung betraf einzelne der in § 4 BauN-VO vorgesehenen Nutzungsarten; Grundzüge der Planung waren davon nicht betroffen. Denn das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild blieb unverändert. Geändert wurde die Art der zulässigen Nutzung lediglich teilweise bzgl. einzelner Nutzungsarten. Da die Grundkonzeption des bisherigen Planentwurfs, vorrangig der Schaffung von Wohnraum zu dienen, unberührt blieb, waren die vorgenommenen Entwurfsänderungen geringfügig i.S. der Rechtsprechung zur Betroffenheit planerischer Grundzüge. Die erforderliche Ergänzungsbeteiligung wurde deshalb auf die Betroffenen (Öffentlichkeit, Behörden/TöB) beschränkt. Mit Schr. v. 01.12.2021, 06.01.2022, und v. 23.02.2022 wurden dazu die von den vg. Änderungen Betroffenen gem. § 4a (3) S. 4 BauGB unter Beschränkung auf die geänderten Teile des Planentwurfs erneut beteiligt.

Der Bebauungsplan wurde am 24.08.2022 durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Satzung beschlossen.

Als Bestandteil der Entscheidungsgrundlagen für die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB wurden die nachfolgenden Unterlagen beigebracht:

- Baumkartierung¹,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)²,
- Baumbegutachtung für 2 Bäume im Geltungsbereich^{3, 4},
- 3 Bebauungsvorschläge für die Uferseite als Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung⁵

Zur näheren Bestimmung der Planungsziele wurden außerdem Hinweise und Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eingeholt⁶.

¹ Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt D. Evert / Lietzow; bsd, Dipl.- Ing. W. Millahn / Rostock, 16.04.2018

² Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. (FH) B. Schoppmeyer / Heiligenhagen, 17.12.2018

³ Dipl.-Ing. G. Hübner, ÖBV-Sachverständiger für Bäume und Gestaltungsgrün / Weitenhagen, 18.01.2019

⁴ Prof. Dr. D. Dujesiefken, Institut f. Baumpflege GmbH & Co. KG, Hamburg, 24.06.2019

⁵ Keipke Architekten, Rostock, 05/2020; Obersteiner Architekten, München, 04/2020; Architekturbüro T. Ries, Rostock, 05/2020 (Vorzugsvariante)

⁶ Protokolle der 31. und 32. Sitzungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates (12./13.03.2020, 18./19.06.2020)

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Der Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 wurde gem. § 13b BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB sind gegeben, da mit dem B-Plan eine Grundfläche von 2.066 m² zugelassen wird (vgl. § 13b BauGB: < 10.000 m²). Die von der Planung erfassten Baugebiete sind i.Ü. Bestandteil des integrierten Siedlungsbereiches der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Darüber hinaus wird mit der Planung weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen.

Von einer Umweltprüfung wurde deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Vorgaben übergeordneter Planungen:

Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Leitlinien der Landesentwicklung und Ziele der Raumordnung werden durch das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP 2016) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP 2011) vorgegeben.

Die Hansestadt Rostock gehört als Oberzentrum im Stadt-Umland-Raum Rostock zu den Zentralorten des Landes, in denen die Wohnbauflächenentwicklung im Sinne der Ausnutzung vorhandener Anlagen und Einrichtungen (technische, kulturelle, soziale und Bildungsinfrastruktur) und unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise zu konzentrieren ist (LEP 4.1(1, 2), Z 4.2 (1), RREP Z 3.1.2 (3) G 4.1 (1)). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen (LEP Z 4.1(5), RREP Z 4.1 (3)). Die Nutzungsansprüche an die Naturgüter (Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen- und Tierwelt) sollen so abgestimmt werden, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten bleibt (LEP Z 6.1(2)). Das Plangebiet berührt dabei jedoch keine landesplanerischen Schwerpunktbereiche für Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen.

Landesplanerische Vorgaben zum Klimaschutz oder zur Sicherung des Hochwasserschutzes werden im Plangebiet nicht berührt.

In den Planungszielen dieses Bebauungsplans werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP, Neubekanntmachung vom 02.12.2009) ist der Geltungsbereich des B-Plans als Teil der naturnahen Grünfläche ‚Uferpromenade Gehlsdorf‘ (GFI. 15.2) dargestellt. Die Grünflächendarstellung wird östlich, nördlich und westlich von der Wohnbaufläche Nr. W 15.1 umschlossen. Die Planungsziele und Festsetzungen des B-Plans weichen insoweit von den FNP-Darstellungen ab. Nach § 13a (2) BauGB darf dieser Bebauungsplan, abweichend von § 8 (2, 3) BauGB, vor einer Änderung des FNP aufgestellt werden; der FNP ist anschließend im Wege der Berichtigung anzupassen.

Klarzustellen ist dabei, dass bzgl. der Einbeziehung der Fläche des privaten Gartenbaubetriebes in die FNP-Grünflächendarstellung ‚Uferpromenade Gehlsdorf‘ weder konkrete Umstrukturierungsabsichten zu einer naturnahen Fläche bestanden haben noch dahingehende Abstimmungen mit den betroffenen Flächeneigentümern erfolgten. Die Darstellung des Plangebietes als naturnahe Grünfläche und Teil der Uferpromenade ist deshalb – auch wegen der geringen Flächengröße – als Auffangdarstellung ohne konkrete Umsetzungsabsicht zu verstehen.

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

Der Landschaftsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zu ihrer Verwirklichung dar und ist bei der Durchführung der Bauleitplanung sowie sonstiger Fachplanungen und städtebaulicher Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Rahmenvorgabe beachtlich. Er liegt in der Fassung der Ersten Aktualisierung vor, die am 14.05.2014 von der Bürgerschaft als Leitplan für die stadtraumbezogene Entwicklung von Natur und Landschaft beschlossen wurde.

Die Darstellungen des Landschaftsplans folgen den FNP-Darstellungen. Das Plangebiet ist hier als bestehende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sonstige Gärten“ dargestellt. Für die Plangebietsfläche werden im Landschaftsplan keine besonderen Erfordernisse oder Maßnahmen formuliert. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Uferpromenade ist als fortbestehende Grünverbindung dargestellt und als wichtige Wegeverbindung gekennzeichnet. Die östlich, nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im Landschaftsplan als Wohn- und Mischbauflächen aufgeführt.

Umweltqualitäts-Zielkonzept (UQZK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g, 11 BauGB)

Das am 07.09.2005 durch die Bürgerschaft beschlossene Konzept bündelt umwelt- und naturschutzfachliche Entwicklungsziele als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dient als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung sowie als Bewertungsmaßstab für UVP-Verfahren. Das UQZK verlangt eine betroffenenheitsorientierte Festlegung von Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz (Umsetzung – sh. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die UQZK-Zielwerte 2020 für die Lärmbekämpfung entsprechen den allgemeinen Planungsempfehlungen bzw. -vorgaben (hier: DIN 18005, 16. BImSchV); Anhaltspunkte für eine Überschreitung dieser Zielwerte liegen nicht vor.

Im Plangebiet wird das UQZK-Handlungsfeld des Hochwasserschutzes auf einer Teilfläche berührt: Ein ca. 10 .. 15 m breiter Streifen am südlichen Plangebietsrand ist aufgrund vorhandener Geländehöhen von < 3,0 m ü. NHN als potenzielle Überflutungsfläche anzusprechen. Bei Eintreten des Bemessungshochwassers (BHW, 3,00 m ü. NHN) ist der südliche Plangebietsrand überflutungsgefährdet.

Darüber hinaus ergeben sich für das Plangebiet aus dem UQZK keine weiteren Anforderungen: Hochwertige, besonders schutzwürdige Böden (UQZK: Klasse 3) sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Aufgrund der Randlage des Plangebietes im Siedlungskörper von Gehlsdorf und der im Umfeld vorhandenen Freiflächen mit lokaler Ausgleichsfunktion (Unterwarnow, KGA „Fährhufe“) steht das Gebiet nicht im Fokus besonderer Klimaschutz- und Luftreinhaltungs-

maßnahmen. Quellen elektromagnetischer Felder, die nach dem UQZK beachtlich sind, werden im Plangebiet nicht berührt. Ebenso wenig sind im/am Plangebiet überwachungsbedürftige Gewässerläufe oder Waldflächen betroffen, auf die sich das UQZK bezieht. Auch die UQZK-Ziele zur Kreislaufwirtschaft berühren keine Regelungsinhalte des B-Plans.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Maßnahmekonzepten zur Gewässerbewirtschaftung, Luftreinhaltung oder zum Umgebungslärm. Es liegt ebenfalls nicht im Bereich von Schutzgebieten.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet „Ballastweg“ liegt am Südrand des Stadtteils Gehlsdorf und bildet einen Teil der Ortsansicht vom Rostocker Stadthafen aus. Der Geltungsbereich des B-Plans schließt unmittelbar an die östlich gelegene Wohnbebauung des Ballastweges an, die aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern besteht. Die im Westen benachbarten Ein- und Mehrfamilienhäuser am Blockweg und die nördlich gelegene Mehrfamilienhausbebauung an der Straße Evertsche Gärtnerei liegen um ca. 6 .. 8 m erhöht; sie sind jeweils durch eine Böschung mit altem Baumbestand vom Plangebiet getrennt.

Im Süden grenzt der B-Plan an die Gehlsdorfer Uferpromenade; die befestigte Uferkante der Warnow ist hier ca. 18 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt. Die südliche Kante des Plangebietes erhebt sich gegenüber der Uferpromenade um ca. 1,0 .. 1,5 m und ist in einer Breite von ca. 10 m als Gehölzsaum mit diversem Altbaumbestand und einem privaten Promenadenweg geprägt.

Der Geltungsbereich ist Teil eines Gartenstadt-Klimatops, das durch einen geringen Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind charakterisiert wird. Er liegt in einem Kaltluftsammlgebiet, in dem durch Kaltluftbildung vor Ort, insbesondere aber durch den warnowseitigen Kaltluftzufluss deutlich niedrigere Lufttemperaturen als in zentraleren Siedlungslagen zu verzeichnen sind.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird zzt. als Gartenbaubetrieb für Baumschul- und Staudenkulturen genutzt. Das Plangebiet ist bis auf ein kleines Gerätehaus an der Nordgrenze (ca. 4 x 7 m) unbebaut. Zwischen einem System aus Wegen, die in wassergebundener Bauweise mit einem Kies-Mineralgemisch befestigt sind, befinden sich Beete mit unterschiedlichen Gehölz- und sonstigen Kulturen sowie zahlreiche Obstbäume (vgl. Baumkartierung).

Im nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes der Gärtnerei, außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich ein Gartenteich, ein kleineres 2-geschossiges Funktionsgebäude (ca. 5 x 5 m), ein Technikgebäude (ca. 8 x 14 m, Nordostecke) für die Aufbewahrung technischer Geräte und sonst. Lagerungszwecke mit einem angebauten Traktor-Unterstand (ca. 5 x 6 m). Die Geländeböschungen im westlichen Grundstücksbereich sowie auch an der Nordseite der Gärtnerei sind mit einem weitgehend zusammenhängenden Bestand aus Altbäumen bewachsen, die jeweils nach § 18 NatSchAG oder nach der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützt sind (sh. Baumkartierung). Die südliche Grundstücksseite ist in einer Breite von ca. 10 m ebenfalls mit älteren Bäumen und mit Sträuchern bewachsen; mittig verläuft hier ein Promenadenweg, in den die Wege aus den Betriebsflächen der Gärtnerei einmünden. Der Baumbestand innerhalb dieser Teilfläche ist ebenfalls nach § 18 NatSchAG oder nach der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschützt (sh. Baumkartierung).

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Soziale und Versorgungsinfrastruktur

Das Plangebiet erfüllt z.Zt. keine Infrastrukturaufgaben.

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird durch bestehende Angebote in Gehlsdorf gewährleistet.

Schulentwicklungsplanerische Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Für das aufgrund der gepl. Wohnungszahl zu erwartende Schüleraufkommen im Primar- sowie im Sekundarbereich besteht im Wohnumfeld sowie angrenzend daran ein bedarfsgerechtes Angebot an den kommunal getragenen Einrichtungen.

Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet ist verkehrlich vom Ballastweg erschlossen. Der Ausbau des bestehenden Ballastweges entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen an eine Wohnstraße. Der bestehende Gehweg ist deutlich zu schmal, so dass eine Begegnung von 2 Personen nicht möglich ist. Aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelegung ist die Mitbenutzung der Fahrbahn zzt. jedoch vertretbar. Bei einer Erneuerung der Straße müssen die Mindestbreiten der Regelwerke allerdings erfüllt werden, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Über den Südabschnitt der Gehlsheimer Straße besteht an der Kreuzung Gehlsheimer Straße / Fährstraße / Fährberg in ca. 300 m Entfernung Anschluss an das städtische Hauptverkehrsnetz. Der Südabschnitt der Gehlsheimer Straße und der Ballastweg sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Beide Straßen fungieren als Anliegerstraßen und sind geeignet, den aufgrund der Planung hinzukommenden Verkehr aufzunehmen.

Das Gebiet ist über die Buslinie 45 in das ÖPNV-System der Stadt eingebunden; die Haltestelle ‚Gehlsheimer Straße‘ ist vom Plangebiet in ca. 400 m fußläufig erreichbar.

Stadttechnische Infrastruktur

Im Ballastweg liegen ein Schmutzwassersammler DN 200 und eine Trinkwasserleitung DN 100. Eine leitungsgebundene Löschwasserbereitstellung kann das Versorgungsunternehmen derzeit nur ergänzend zu anderen Entnahmekapazitäten gewährleisten.

Die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet erfolgt zzt. über eine private Leitung in die Warnow, an die auch das im Ballastweg erfasste Niederschlagswasser angeschlossen ist. In der Gehlsheimer Straße liegt ein Regenwassersammler DN 300 mit Auslauf in die Warnow.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie liegen im Ballastweg Niederspannungs-Versorgungsleitungen und Kabelverteiler der Stadtwerke Rostock AG, an die erforderliche Netzergänzungen anzuschließen sind.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock; für das Plangebiet besteht zzt. jedoch keine Fernwärme-Anschlussmöglichkeit.

Geodätische Festpunkte

Im Umgebungsbereich außerhalb des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zu beachten ist insbesondere der Lagefestpunkt 61323200. Er liegt ca. 20 m südöstlich der Einmündung des Ballastweges auf dem Grundstück Uferpromenade 1. Sein 30m - Umgebungsbereich berührt den Einmündungsbereich des Ballastweges. Der 2m - Schutzbereich bleibt von der Planung unberührt.

2.2.4 Baugrundverhältnisse, Altlasten

Für das Plangebiet liegen zzt. keine Baugrunduntersuchungen vor. Nach der Stadtbodenkarte 2005 besteht der oberflächennahe geologische Untergrund aus Braunerde-Gley aus Geschiebesanden.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

2.2.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet betroffenen Flurstücke 397/3, 397/4, 397/8 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Gehlsdorf befinden sich in privatem Eigentum.

Das Flurstück 407/1 (Ballastweg) ist Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

3 PLANUNGSGEHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO werden die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die Vorschriften der §§ 12 – 14 BauNVO über die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Räumen für Freiberufler sowie von Nebenanlagen werden damit Bestandteil dieses Bebauungsplans, soweit dies durch die textlichen Festsetzungen (TF) Nr. 1.1, 2.2, 2.3 nicht eingeschränkt wurde.

Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO vorgesehenen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Beherbergungsbetriebe, nicht störenden sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 (5, 6) BauNVO in diesem Bebauungsplangebiet nicht zugelassen. Von diesem Nutzungsausschluss sind auch Ferienwohnungen erfasst (vgl. § 13a BauNVO).

Die gem. § 1 (3) i.V.m. § 13 BauNVO vorgesehene Nutzungsmöglichkeit für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger wird durch den B-Plan nicht beschränkt. Angesichts der im Plangebiet bestehenden gärtnerischen Nutzung und einer abschnittsweise geplanten Reduzierung der Betriebsfläche (vgl. Pkt. 1.1) ist außerdem klarzustellen, dass der o.g. Ausschluss von Gartenbaubetrieben den einstweiligen Fortbestand der bestehenden gärtnerischen Nutzung nicht berührt; eine Neubegründung gärtnerischer Nutzungen ist aufgrund der TF 1.1 künftig allerdings unzulässig.

Der Ausschluss der vg. Nutzungsarten soll dem bestehenden Wohnbaubedarf Rechnung tragen und eine Konzentration auf dieses vorrangige Planungsziel gewährleisten. Der Ausschluss wird außerdem mit der Vermeidung von Störungen durch wohnfremde Nutzungen und mit dem sparsamen Verbrauch von Bodenfläche begründet. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten benötigen im Regelfall größere zusammenhängende Flächen als dies mit einem auf die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zugeschnittenen engen Erschließungsraster möglich ist. Die herzustellenden Erschließungsanlagen würden dadurch ineffizient, was der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB im konkreten Fall zuwider liefe. Weiter würde durch die angeführten Nutzungsarten gebietsfremde Nutzungen und damit ein als Störung relevantes Konfliktpotenzial in die Wohnsiedlung getragen. Dies soll vermieden werden. Die Charakterisierung „störend“ ist dabei vor dem Hintergrund der geringen Gebietsgröße des Wohnquartiers am Ende einer Anwohnerstraße zu verstehen. Im Aufstellungsverfahren ist eine hohe Sensibilität der Anwohner bereits gegen kleine Veränderungen des Nutzungsgefüges deutlich geworden. Im Unterschied zu Läden und Gastronomie, die primär und untrennbar zur Wohninfrastruktur gehören, wurde die nachbarschaftliche Wahrnehmung als „störend“ bei den ausgeschlossenen Nutzungsarten insoweit mit größerer planerischer Gewichtung beurteilt. Gleichzeitig besteht kein Erfordernis, die dem Wohnen dienende Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen einzuschränken, oder die Nutzungsart etwa gänzlich als Reines Wohngebiet festzulegen. Obwohl bereits die geringe Größe des zu versorgenden Plangebietes und auch seine Standortlage z.B. einen kleinen Laden oder die Ansiedlung einer Anlage für Sportzwecke eher unwahrscheinlich machen, bestehen im Einzelnen keine Bedenken dagegen und ist z.B. ein Verweilort als Anlage für soziale Zwecke ohne Weiteres vorstellbar. Hier ist insoweit auf den Angebotscharakter der B-Planfestsetzungen zu verweisen.

Allerdings möchte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit den o.a. Nutzungsausschluss auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung die Zulässigkeit des Wohnens von gewerblichen, Ferienwohn- oder Verwaltungsnutzungen so abgrenzen, dass die Anwendung der auf

§ 13b BauGB gestützten gesetzlichen Regelungen zur Erleichterung des Wohnungsbaus im B-Plan ihre Rechtfertigung findet. Die Festsetzung der Art der Nutzung soll gewährleisten, dass das Baugebiet vorwiegend durch Wohnen geprägt ist und neben dem Wohnen nur solche Vorhaben zulässig sind, die primär eine soziale Infrastruktur schaffen, welche dem Wohnen typischerweise dient. (vgl. OVG Bautzen, B. v. 18.06.2020 – 1 B 232/20, VGH Mannheim, B. v. 14.04.2020 – 3 S 6/20).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plan wird das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB geregelt. Dies ist erforderlich zur verbindlichen Festlegung der zulässigen Nutzungsdichte und dient auch dazu, die möglichen Auswirkungen der Planung quantitativ zu erfassen (Ortsbild/Bauhöhe, Flächenversiegelung, Oberflächenwasserversickerung, Vegetation). Nach § 16 (3) BauNVO sind bei Festsetzung des Maßes der Nutzung stets die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen. Im B-Plan wird von der zweiten Alternative Gebrauch gemacht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen die kleinteilig offene Baustruktur am Ballastweg auf und orientieren sich in der Höhenentwicklung an dem Wohnhaus Ballastweg 1, an dem eine Traufhöhe von 12,54 m und eine Firsthöhe von 17,58 m ü. NHN festgestellt wurde. Die Unterscheidung zwischen einer geringfügig höheren Baudichte auf der Südseite des Ballastweges und einem dahinter zurückbleibenden Bebauungsmaßstab an der Nordseite wird im B-Plangebiet nach Westen fortgesetzt. Das städtebauliche Entwicklungsziel besteht hier in einer bruchlosen Weiterentwicklung der stadtbildwirksamen Bebauung am Ballastweg wie auch der kleinteiligeren Einzelhausstruktur in der 2. Reihe.

Für die uferseitigen Baugebiete WA 1 und WA 2 wird dazu eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zugelassen (vgl. § 19 (1) BauNVO). An der Nordseite des verlängerten Ballastweges (WA 3) wird die GRZ auf 0,3 begrenzt. Die gem. § 17 BauNVO für WA-Gebiete vorgesehene Höchstgrenze wird dabei nicht ausgeschöpft, um eine aufgelockerte Baustruktur zu gewährleisten.

Die festgesetzten Bauhöhen gehen von einer Geländeoberkante 4,0 m (ü. NHN) – entsprechend dem Höhenniveau des Ballastweges aus. Zur Gewährleistung einer Freigefälle-Entwässerung muss auch die geplante Verlängerung des Ballastweges dieses Höhenniveau erreichen.

Bei der Bauhöhenfestsetzung wird uferseitig nochmals zwischen WA 1 und WA 2 unterschieden. Im Baugebiet WA 1 werden differenzierte Bauhöhenfestsetzungen getroffen, die den Baukörper in 1- und 2-geschossige Abschnitte gliedern. Damit wird der Anspruch auf eine kleinteilige Baukörpergliederung, die sich aus der Bestandsbebauung (HNr. 1 – 4) ergibt, städtebaulich verträglich auf die geplante Neubebauung überführt. Die festgesetzte Bauoberkante von 16,0 m und die Traufhöhenbegrenzung auf 11,6 m (ü. NHN) lassen einen zweigeschossigen Baukörper mit einem steil geneigten Satteldach zu; die Maße ordnen sich dem Wohnhaus Ballastweg Nr. 1 unter, das nach den Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates als Beurteilungsgrundlage für die geplante Ergänzungsbebauung herangezogen wird. Die darüber hinaus für einzelne Abschnitte mit 8,7 m (ü. NHN) festgesetzte Bauoberkante bewirkt hier eine Beschränkung auf eingeschossige Gebäudeteile. Mit der Festsetzung wird die erwünschte Kleinteiligkeit des Baukörpers gewährleistet; das Höhenmaß orientiert sich an der Brüstungshöhe der zweiten Geschossebene und lässt hier z.B. die Ausbildung von Terrassen zu.

Das Baugebiet WA 2 ist für eine Mehrfamilienhaus-Bebauung vorgesehen. Hier folgt die Bauhöhenfestsetzung in besonderem Maße den Erkenntnissen aus der Mehrfachbeauftragung und den dazu formulierten Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates^{5,6}. Danach

sind 2 Geschosse plus ein ausgebautes, geneigtes Dach als angemessen zur Erreichung einer homogenen Situation in Fortsetzung der östlichen Bestandsbebauung anzusehen; die vorgeschlagene Ausbildung von Giebeln wurde als architektonisches Thema für den Standort befürwortet. Dem entsprechend wird im WA 2 ebenfalls eine Traufhöhe von max. 11,6 m (ü. NHN) festgesetzt. Dieses Maß liegt etwa 1 m unterhalb der empfohlenen Referenzhöhe am Wohnhaus Ballastweg Nr. 1 (12,54 m). Zur Gewährleistung des angestrebten 2-geschossigen Erscheinungsbildes an der stadtbildwirksamen Uferkante des Plangebietes ist diese Höhenbeschränkung gleichwohl erforderlich. Um unter Einhaltung dieses Maßes gleichzeitig eine Umsetzung des Giebelthemas zu ermöglichen, wird in der Textfestsetzung 1.2.2 zusätzlich klargestellt, dass bei Fehlen einer klassischen Trauflinie die Traufhöhe am Fußpunkt der Ortsganglinie des Giebels zu bestimmen ist. Die für das Gebiet WA 2 festgesetzte Bauoberkante (Firsthöhe) von 18,0 m (ü. NHN) entspricht annähernd der Referenzhöhe von 17,58 m; die geringfügige Abweichung ist städtebaulich nicht relevant. Vielmehr soll hier vorrangig der angestrebten Dachausbildung Rechnung getragen werden, die eine vergleichbare Neigung wie die Bestandsbebauung ermöglicht und damit ausreichend Raum für eine weitere Ausformung des Giebelthemas lässt (s.o.).

Die Bauhöhenfestsetzungen für das in zweiter Reihe gelegene Baugebiet WA 3 lassen mit einer Traufhöhe zwischen 8,0 und 11,0 m und einer Gebäudeoberkante (Firsthöhe) von ca. 14 m (ü. NHN) eine moderne, maximal 2-geschossige Stadthaus-Bebauung zu. Die Festsetzung folgt ebenfalls den Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates für die Bebauung in der zweiten Reihe.

Zur Begrenzung der Nutzungsintensität wird als weitere Bauhöhenregelung für alle Baugebiete dieses B-Plans die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses auf max. 4,2 m (ü. NHN) beschränkt (TF 1.2.3).

Eng verbunden mit dem Maß der Nutzung und der Bauhöhenentwicklung ist die gestalterisch initiierte Festsetzung von Dachneigungen. Wegen der Ortsbildwirkung soll eine homogene Fortentwicklung der Uferbebauung auch bzgl. der Dachlandschaft gewährleistet werden. Dazu wird die weiträumige Prägung der Umgebungsbebauung durch verschieden stark geneigte Dächer unterschiedlichster Formen durch Vorgabe unterschiedlicher Dachneigungen und damit gleichzeitig durch Ausschluss von Flachdächern in den Bebauungsplan überführt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohnungszahl

In dem Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Dies wird mit der Festsetzung von Einzelbaufenstern planungsrechtlich umgesetzt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen in Form von kleinen Einzelbaufenstern wird gewährleistet, dass die kleinteilige offene Baustruktur der am Ballastweg vorhandenen Bebauung bruchlos fortgeführt wird und die künftige Baukörperanordnung standörtlich vorbestimmt ist. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben über Abstandsflächen sind anzuwenden; davon abweichende gebietsspezifische Festsetzungen werden nicht getroffen.

Die Festsetzungen des B-Plans entsprechen damit vollständig einer offenen Bauweise i.S.v. § 22 (2) BauNVO.

Die überbaubaren Flächen werden nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB allgemein durch Baugrenzen vorgegeben (vgl. § 23 (3) BauNVO). In Fortsetzung der Bestandsbebauung werden dabei die straßenseitigen Baufluchten beidseitig des Ballastweges aufgenommen. Zur Uferseite wird die stadtbildwirksame Kante des Plangebietes maßgeblich durch den fortbestehenden, ca. 10 m breiten Gehölzstreifen mit diversem Altbaumbestand bestimmt. Die zugelassene Neubebauung liegt dahinter in einem Abstand von ca. 16 .. 20 m zur öffentlichen Uferpromenade (zum Vergleich: Ballastweg Nr. 1, 2 – 15 .. 20 m).

Zur Vermeidung einer mit der Festsetzung nicht beabsichtigten unverhältnismäßigen Starrheit der zu entwickelnden Raumkante wird mit der TF 2.1 eine Lockerung vorgesehen, die ein Übertreten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Balkone, Veranden, Erker, Vordächer) sowie für angebaute, ebenerdige Terrassen erlaubt, die bei Wohnbebauungen typischerweise vorkommen. Damit werden Variationsmöglichkeiten im individuellen Entwurf der künftigen Wohnhäuser eröffnet, die eine wünschenswerte Plastizität der Gebäudefassaden ermöglichen und befördern. Im Wurzelschutzbereich zu erhaltender Bäume finden die genannten Variationsmöglichkeiten keine Anwendung (vgl. TF 3.2).

Bei der Festsetzung der südlichen Baugrenze im WA 1 wurde ein Versatz um 0,5 m berücksichtigt. Er dient der Gewährleistung eines ausreichenden Wurzelschutzes für zwei zu erhaltende Blutbuchen südöstlich des Baufensters.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet WA 2 wird nach den Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates eine fächerförmige Anordnung der Einzelbaukörper weiterverfolgt, um für die Mehrzahl der künftigen Wohnungen – auch in der 2. Reihe (WA 3) – vorteilhafte Blickbeziehungen auf den Stadthafen und die Altstadt zu ermöglichen.

Außerhalb der durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen sowie Garagen und Carports zugelassen werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird dieses Entscheidungsermessen mit der TF 2.3 dahingehend eingeschränkt, dass im Vorgartenbereich beidseitig der festgesetzten Planstraße und auf den Grundstücksflächen der Baugebiete WA 1, 2, die jenseits der rückwärtigen (südlichen) Bauflucht zur Uferpromenade weisen, Nebengebäude unzulässig sind. Die Festsetzung dient der Verlässlichkeit der Grundstücksnutzungen im nachbarschaftlichen Austauschverhältnis und der Ortsbildgestaltung im Hinblick auf die Sicherung einer geordneten Ansicht der Uferseite.

Darüber hinaus sollen zur Sicherung der Freiraumqualität oberirdische Parkieranlagen auf dezentrale, den Baugrundstücken zuzuordnende Einzelflächen beschränkt bleiben und das Gros in einer Tiefgarage untergebracht werden. Dazu werden im Baugebiet WA 2 zwei Flächen für Tiefgaragen festgesetzt, durch die das Baugrundstück jeweils unterbaut werden darf. Im gleichen Zuge werden durch TF 2.2.1, 2.2.2 die oberirdisch zulässigen Stellplätze und Garagen nach Umfang und Standort so beschränkt, dass für den Nachweis der gemäß Stellplatzsatzung⁷ geforderten Mindestanzahl die Errichtung mindestens einer Tiefgarage mit mind. 16 Stellplätzen unabdingbar wird. Soweit insbesondere für das Baugebiet WA 2 eine über das bauordnungsrechtliche Mindestmaß hinausgehende Stellplatzversorgung umgesetzt werden soll, erfordert dies die Errichtung einer zweiten Tiefgarage. Denn eine „Ausweichmöglichkeit“ auf Flächen des Gebietes WA 3 wird durch Beschränkung des Baugebietes WA 3 auf den eigenen Stellplatzbedarf vermieden (TF 2.2.2).

Dieses Festsetzungskonstrukt schränkt das Entscheidungsermessen nach § 23 (5) BauNVO zusätzlich auch bei der Zulassung von Stellplätzen/Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein. Gleichzeitig bewirkt es eine Verpflichtung zur Errichtung mind. einer Tiefgarage unter den beiden östlichen Baufenstern des WA 2 und lässt darüber hinaus die „freiwillige“ Errichtung einer weiteren Tiefgarage unter dem westlichen Baufenster in Abhängigkeit von individuellen Bedarfsanforderungen offen. Die erhebliche Bindungswirkung der Festsetzung wird mit der Gewährleistung einer hohen Freiraumqualität gerechtfertigt, ist aber insbesondere auch durch die ausgewiesene Lage- und Standortgunst des Bauplatzes begründet. Denn die hieraus abzuleitende besondere Wohnqualität gewährleistet die Angemessenheit der Festsetzung im Verhältnis zu dem individuellen Kostenmehraufwand einer Tiefgarage.

⁷ Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 11.10.2017, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 22 v. 15.11.2017

Bei der Flächenbemessung für ebenerdige und TGA-Stellplätze wurden die zugelassenen Wohnungszahlen berücksichtigt (s.u.) und danach ein Gesamtbedarf von vsl. 45 notwendigen Stellplätzen ermittelt. Die Festsetzungen gehen von einer jwls. auf das Baugrundstück bezogenen Stellplatzausstattung aus. Für die Baugebiete WA 1 und WA 3 wird durch Festsetzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze und Zulassung von Garagen eine ebenerdige, dezentrale Stellplatzversorgung im Verhältnis 2 Stpl./WE planungsrechtlich gewährleistet. Für das Baugebiet WA 2 steht für nachzuweisende 24 notwendige Stellplätze (1 Stpl./WE) nur die festgesetzte östliche Tiefgaragenfläche für max. 18 Pkw-Stellplätze sowie eine Fläche für max. 8 weitere ebenerdige Stellplätze am westlichen Ende der Planstraße zur Verfügung. Damit ist die Mindestausstattung des Gebietes gesichert. Eine weitere Tiefgaragenfläche für 8 .. 10 zusätzliche Pkw-Stellplätze ist unterhalb des westlichen Baufensters verfügbar. Diese Fläche soll eine über den Mindestbedarf hinausgehende Stellplatzversorgung planungsrechtlich ermöglichen. Sie dient der Gewährleistung eines angemessenen Nutzungskomforts und trägt insoweit der besonderen Standortqualität angemessenen Rechnung.

Wohnungszahl:

Um einem übermäßigen Nutzungsdruck auf öffentliche und private Freiflächen vorzubeugen und die Leistungsfähigkeitsgrenzen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen, wird die zulässige Wohnungszahl gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt.

Für die Baugebiete WA 1 und 3, die mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen (WA 3: auch z.B. Doppelhäuser oder kleine 2-Familienhäuser), werden höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Die zugelassene Wohnungszahl wahrt dabei den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und berücksichtigt gleichermaßen das Interesse der plangebenden Hanse- und Universitätsstadt Rostock an einer Begrenzung der Besiedlungsdichte des Gebietes und das Interesse der künftigen Bauherren an einer freizügigen Gebäudenutzung, die z.B. die Integration einer Einliegerwohnung ermöglicht. Das Baugebiet WA 2 wird auf max. 24 Wohnungen beschränkt. Unter Berücksichtigung der zugelassenen Geschossflächen und der Standortlage wird bei Ausschöpfung der Festsetzung eine durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m² erreicht.

Damit ist im gesamten Plangebiet von max. 34 Wohneinheiten auszugehen.

Bebauungsvorbehalt im Gewässerschutzstreifen:

Die Baugebiete WA 1 und WA 2 liegen im Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchAG M-V (Abstand von bis zu 150 m von der Mittelwasserlinie der Warnow), in dem baulichen Anlagen i.d.R. nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen. Entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans über die zugelassene Nutzung und die überbaubaren Flächen hat die Unt. Naturschutzbehörde im Aufstellungsverfahren eine Ausnahme nach § 29 (3) NatSchAG M-V erteilt (Schr. v. 11.01.2021). Die Ausnahme wurde mit der Gewährleistung der Vollzugsfähigkeit des B-Plans begründet. Sie ermöglicht vergleichbare Bebauungsverhältnisse in dem betroffenen Uferbereich, da auch die östlich und westlich liegenden Baugrundstücke bereits langjährig durch Bebauungen innerhalb des Gewässerschutzstreifens geprägt sind.

3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Gehlsheimer Straße und den Ballastweg, die als Anliegerstraßen fungieren und über ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven zur Aufnahme des Zusatzverkehrs der zugelassenen max. 34 Wohnungen des Plangebietes verfügen. Nach den methodischen Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (FGSV, 2006) wurde für das Plangebiet ein Quell- und Zielverkehrsaufkommen von ca. 150 Kfz/d ermittelt. D.h. die Belegung des Südabschnitts der Gehlsheimer Straße und des Ballastweges erhöht sich unter Berücksichtigung der zusätzlichen Bebauung um ca. 16 Kfz (Summe Zu- und Abfahrt) in der Spitzenstunde. Für die Beurteilung der Verkehrsqualität im Kreuzungsbereich Fährstraße / Gehlsheimer Str. wurde auf eine vorliegende Verkehrsuntersuchung zu der in Gehlsdorf geplanten neuen Erschließungsstrasse Rostocker Straße/Melkweg zurückgegriffen. Dort wurde für den ‚Prognose 0 – Fall‘ (Vergleichsfall ohne die gepl. Ortsumgehung Gehlsdorf = ungünstigste Plansituation) in der Nachmittagsspitze die Verkehrsqualität B (Wartezeiten < 20 s) nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (FGSV, 2015) nachgewiesen.

Nach akt. Stand der BUGA-Planungen soll der Knotenpunkt Gehlsheimer Straße/Fährstraße zum Kreisverkehr umgebaut werden, um die Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit zu erhöhen. Gleichzeitig werden die Wartezeiten der bisherigen Nebenrichtungen verkürzt und die Leistungsfähigkeit weiter verbessert.

Auch im Verlauf der Gehlsheimer Straße und des Ballastweges entstehen aufgrund des planbedingten Zusatzverkehrs keine erheblichen Auswirkungen. Die Straße Fährberg soll nach dem akt. Stand der BUGA-Planungen zukünftig zwar zur Fahrradstraße umgewidmet werden. Die Zufahrt der Anlieger zu den Grundstücken soll jedoch frei bleiben. Die verkehrliche Anbindung der Segelclubs bleibt insoweit unverändert, so dass für die Gehlsheimer Straße keine wesentlich veränderten Verkehrsbelastungen zu betrachten sind.

Zusätzlich wurden auch die Geräuschemissionen geprüft. Entlang des Ballastweges und der Gehlsheimer Straße (Südabschnitt) ist eine planbedingte Erhöhung der verkehrsinduzierten Geräuschpegel um maximal 2,5/2,3 dB(A) bzw. um 1,2/1,0 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Dabei werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags und nachts weiterhin unterschritten.

Verkehrsflächen:

Zur Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes ist der Ballastweg entsprechend zu verlängern und mit einer Wendeanlage auszubauen. Der Verkehr soll weiterhin im Trennprinzip mit separater Fußgängerführung abgewickelt werden. Für einen regelkonformen und sicheren Ausbau der Straße wird unter der Planzeichnung eine empfohlene Querschnittsaufteilung dargestellt (Fahrbahn: 5,0 m / Gehweg: 2,5 m), die die Flächenanforderungen kommunaler Dienste (Müllentsorgung, Rettungsfahrzeuge) sowie die Erfordernisse des barrierefreien Fußgängerverkehrs und des ruhenden Verkehrs berücksichtigt.

Dem entsprechend wird im B-Plan eine 8,5 m breite Verkehrsfläche festgesetzt und mit einem einseitigen Wendehammer abgeschlossen, der den Flächenanforderungen für ein 3-achsiges Müllfahrzeug entspricht (RASt 06, Bild 57). Die Verkehrsflächenfestsetzung beschränkt sich dabei auf die zum Wenden notwendigen Flächen. Entsprechend den bereits weiterführenden Planungsüberlegungen soll der Bereich der Wendeanlage zu einer kleinen, gebietsbezogenen Platzfläche ausgestaltet werden. Im Rahmen der zugelassenen Grundflächenzahlen ist dabei ein Rückgriff auf angrenzende WA-Flächen unbedenklich.

Am westlichen Abschluss des bestehenden Ballastweges befindet sich ein nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Ahornbaum, dessen Erhaltungsfähigkeit langfristig nicht gewährleistet ist, weil die Baumscheibe von der Fahrbahn und dem Gehweg des Ballastweges sowie durch eine mit Rasengitter befestigte Zufahrt des Wohngrundstücks Ballastweg 4 größtenteils

überbaut ist. Im Planverfahren wurde geprüft, ob bei der geplanten Erneuerung der Verkehrsanlagen eine Verbesserung der Standortbedingungen durch eine Fahrbahn- und Gehwegeinengung bewirkt werden kann. Wegen der hier zu erhaltenden Grundstückszufahrt kann jedoch gleichwohl keine Freilegung einer unversiegelten Baumscheibe erreicht werden. Die Unt. Naturschutzbehörde hat deshalb für den Baum eine Fällgenehmigung und in diesem Zusammenhang eine Ausnahme nach § 18 Abs. (3) Nr. 1 NatSchAG MV in Aussicht gestellt (Schr. v. 08.03.2019). Als Ersatz sind 2 Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2 Metern und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die Fällgenehmigung und die Ausnahme sind im Zusammenhang mit der Vorbereitung der Straßenerneuerung zu beantragen. Der dabei zu erwartende Ersatzbedarf wurde als nachrichtliche Übernahme nach den Hinweisen der Unt. Naturschutzbehörde und den Vorschriften des Baumschutzkompensationserlasses im B-Plan festgesetzt (TF 3.6). 2 weitere Bäume an der Nordseite des Ballastweges (Birke, Walnuss), die ebenfalls nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, werden von den Verkehrsanlagen vsl. nicht beeinträchtigt. Das Erfordernis von Wurzelschutzmaßnahmen ist im Zusammenhang mit der Projektierung der Straßensanierung zu prüfen.

Der vorhandene Abschnitt des Ballastweges soll weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche fungieren. Unter Berücksichtigung der o.g. Ausbauempfehlung wird in diesem Straßenabschnitt ein ca. 1,5 m breiter Streifen des bestehenden Straßengrundstücks (Flst. 407/1) nicht für verkehrliche Zwecke benötigt und kann den angrenzenden privaten Grundstücksnutzungen zugeordnet werden. Bei der Sanierung/Umgestaltung des öffentlichen Abschnitts ist im Einmündungsbereich des Ballastweges ein auf dem Grundstück Uferpromenade 1 gelegener Lagefestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten (vgl. Pkt. 2.2.3).

Die im B-Plan festgesetzte Verlängerung des Ballastweges (Planstraße) ist als private Verkehrsfläche konzipiert. Eine private Verkehrsfläche ist aufgrund der geringen Wohnungszahl für die Erschließung der zugelassenen Ergänzungsbebauung ausreichend. Außerdem bestehen aufgrund der Lage und Topographie keine Planungsvorsorgeerfordernisse, um etwa eine öffentliche Erschließung und insoweit die Bebaubarkeit weiter hinten liegender Grundstücke für die Zukunft zu ermöglichen. Die privaten Erschließungsanlagen sind für den Nachweis der gesicherten Erschließung gem. § 30 (1) BauGB zeitlich entsprechend den Umsetzungsvorstellungen der geplanten Bebauung herzustellen. Die Maßgaben des Baurechts sind dabei einzuhalten (Befahrbarkeit für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge). Die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht sowie auch die Straßenreinigung und der Winterdienst obliegen dem Eigentümer. Die Befahrung durch Müllfahrzeuge ist zwischen dem Eigentümer und dem Entsorgungsbetrieb direkt zu vereinbaren.

Zur Gewährleistung des Erschlossenheitskriteriums als eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Vorhaben (vgl. § 30 (1) BauGB) und für den Fall einer späteren Grundstücksteilung mit Eigentumsübergang ist darauf hinzuweisen, dass es Sache des neuen Eigentümers ist, den Anschluss des Baugrundstücks an den öffentlichen Verkehr über die Privatstraße durch Eintragung eines entsprechenden Wegerechts öffentlich-rechtlich zu sichern (vgl. §§ 4 (1), 7 (1) LBauOM-V).

Die fortbestehenden gartenbaulich genutzten Flächen, die nördlich an das Plangebiet angrenzen, werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an die Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen angeschlossen, das in einer Breite von 3,25 m im B-Plan festgesetzt ist. Die dadurch gesicherte Fläche ist für eine private Zufahrt zu dem Gartenbaubetrieb ausreichend bemessen und genügt den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Mindestbreite 3 m). Die Festsetzung sichert dauerhaft eine Freihaltung der Flächen von konkurrierenden Nutzungen, entfaltet jedoch nicht die Wirkung einer öffentlich-rechtlich gesicherten

Zufahrt i.S.v. § 4 (2) LBauO M-V. Hierfür ist zu gg. Zt. eine entsprechende Grunddienstbarkeit gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

Ruhender Verkehr:

Im Aufstellungsverfahren wurden die aufgrund der Planung entstehenden Erfordernisse für den ruhenden Verkehr geprüft. Der B-Plan beinhaltet Festsetzungen zur Unterbringung ausreichender privater Pkw-Stellplätze. Der private Stellplatzbedarf wurde dazu nach den Mindestvorgaben der Stellplatzsatzung ermittelt und sodann standortkonkret festgesetzt (vgl. Pkt. 3.3). Die oberirdisch zulässigen Stellplätze werden dabei nach Anzahl und Lage so beschränkt, dass zur Unterbringung des Gesamt-Stellplatzbedarfs für die im Baugebiet WA 2 vorgesehenen Mehrfamilienhäuser die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich wird. Angesichts der besonderen Qualitätsmerkmale des Standortes ist darüber hinaus mit einer über den Mindestbedarf hinausgehenden Stellplatznachfrage zu rechnen. Diese zusätzliche Nachfrage kann wegen der oberirdisch festgesetzten Zulassungsbeschränkungen ebenfalls nur in einer (zweiten) Tiefgarage gedeckt werden.

Lkw-Stellplätze sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig (vgl. § 12 (2, 3) BauNVO).

Unter Berücksichtigung der bestehenden ÖPNV-Bedienung des Plangebietes und der vergleichsweise dezentralen Standortlage sowie zur Klarstellung der Mindestanforderungen an die Stellplatzausstattung beim genehmigungsfreien Bauen wird abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock v. 11.10.2017 mindestens ein Stellplatz je Wohnung nach § 86 (1) LBauO M-V festgesetzt (TF 4.1).

Die Bemessung einer ausreichenden Anzahl von Parkständen für den Besucher- und Dienstleistungsverkehr erfolgt nach durchschnittlichen Ausstattungsstandards, die das Amt für Mobilität für allgemeine Wohngebiete in Anlehnung an den privaten Stellplatzbedarf anstrebt. Für das Plangebiet ist danach von einem Bedarf von 5 - 6 Parkständen auszugehen. Diese Anzahl kann im Straßenraum der privaten Verkehrsfläche untergebracht werden, die mit einer empfohlenen Regelbreite der Fahrbahn von 5,0 m hierfür ausreichend dimensioniert ist.

3.5 Technische Infrastruktur

3.5.1 Wasserversorgung

Zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist die Versorgungsleitung DN 100 (Grauguss) im Ballastweg zu verlängern. In diesem Zusammenhang beabsichtigt der WWAV bis Mitte 2022, die im Ballastweg bestehenden Leitung altersbedingt zu erneuern.

3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung zur Gewährleistung des Grundschutzes (abwehrender Brandschutz) liegt gemäß § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V in der Zuständigkeit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Aus der einschlägigen Richtlinie TRW 405 ergibt sich nach der im Plan festgesetzten Art und nach dem Maß der Nutzung eine erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h, die über mind. 2 h zur Verfügung stehen soll (insgesamt: 96 m³). Über den Hydranten Fc 15006 kann aus der o.a. Trinkwasserleitung zzt. eine Löschwassermenge von 16 m³/h entnommen werden (Hydrantenmessung WWAV). Der Fehlbedarf wird über ein privates Wasserreservoir bereitgestellt, das im unterirdischen Bauraum des verlängerten Ballastweges untergebracht wird und das nach den Vorgaben der DIN 14210 zu bemessen und herzustellen ist (64 m² verfügbares Löschwasservolumen). Der WWAV hat eine Erneuerung der Trinkwasserleitung Ballastweg zum 31.07.2022 zugesagt. In Abhängigkeit von der dann erreichten Hydrantenleistung kann einer reduzierten Größe des privaten Löschwasserreservoirs zugestimmt werden. Das Wasserreservoir speist einen Saugschacht, der entsprechend Kennzeichnung in der Planzeichnung an der festgesetzten privaten Verkehrsfläche

so herzustellen und nach DIN 4066 auszuschildern ist, dass jederzeit eine freie Zufahrt für Löschfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet ist.

Die Herstellung und Unterhaltung der privaten Löschwasserlösung wurde am 26.01.2022 zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Grundstückseigentümer/Investor vertraglich vereinbart; die dauerhafte Verfügbarkeit der benötigten Flächen ist sodann bis zur Fertigstellung des ersten Gebäudes/Wohnhauses öffentlich-rechtlich zu sichern.

3.5.3 Abwasserableitung

Das Plangebiet ist an den Schmutzwassersammler DN 200 im Ballastweg anzuschließen. Die Sohltiefe des bestehenden Endschachtes im Ballastweg (S08960420) liegt bei 2,37 m ü. NHN). Gegenüber dem Ballastweg fällt das Gelände des Plangebietes zum westlichen Ende der Planstraße von ca. 4,1 m NHN auf ca. 3,2 m NHN ab. Für eine Entwässerung im Freigefälle wird am westlichen Ende der Planstraße eine Sohltiefe von ca. 2,8 m NHN benötigt (entspricht zzt. ca 0,4 m unter GOK). Zur Gewährleistung ausreichender Überdeckungshöhen ist die Planstraße deshalb gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände um bis zu 0,8 m erhöht anzulegen. Ist dies nicht möglich oder nicht beabsichtigt, ist ein Schmutzwasserpumpwerk erforderlich. Bei der Festsetzung der zulässigen Bauhöhen wurde deshalb von einem Straßenniveau von 4,0 m ü. NHN und einer geringfügig höher liegenden Fußbodenoberkante (EG) der angrenzend zugelassenen Bebauung ausgegangen (vgl. Pkt. 3.2). In diesem Fall kann das Plangebiet im Freigefälle und mit den erforderlichen Mindestüberdeckungen an den bestehenden Schmutzwasserkanal Ballastweg angeschlossen werden. Die Höhenlage von mind. 4,0 m ü. NHN entspricht etwa dem Höhenniveau des bestehenden Ballastweges und liegt ca. 0,2 .. 0,8 m über dem natürlichen Geländeniveau im Bereich der Planstraße und der beidseitig angrenzenden Flächen (WA 1 – 3).

Die Niederschlagswasserableitung von den Baugrundstücken und der Planstraße (unbelastetes Oberflächenwasser) ist als private NSW-Anlage unter Fortnutzung des im Plangebiet bestehenden Drainagesystems und der vorhandenen Einleitstelle in die Unterwarnow (DN 150 PVC) vorgesehen. Bei der Planung der privaten Erschließungsanlagen ist dazu dem StALU MM als zuständiger Wasserbehörde eine Erfassung und Bewertung des von den neu versiegelten Flächen abfließenden Regenwassermenge nach DWA A 102 und Planunterlagen zur Einleitstelle vorzulegen. Die Fortnutzung der vorhandenen Einleitstelle in die Warnow hat das StALU m. Schr. v. 24.06.2021 bestätigt.

Die Straßenentwässerung vom öffentlichen Abschnitt des Ballastweges ist zzt. provisorisch an dieses private Entwässerungssystem angeschlossen. Bei der Erneuerung des öffentlichen Abschnitts des Ballastweges ist die Regenentwässerung an die Gehlsheimer Straße (Sammler DN 300) anzuschließen. Voraussichtlich wird dabei eine Einleitbegrenzung oder eine Dimensionsvergrößerung bis zum Auslauf in die Warnow notwendig. Der WWAV empfiehlt in diesem Fall, die Errichtung einer öffentlichen Niederschlagswasserentsorgung für den Anschluss der vorhandenen Baugrundstücke Ballastweg 1 – 7.

Bei Änderungserfordernissen an den bestehenden Auslaufbauwerken ist der strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigungsvorbehalt nach § 31 WaStrG zu beachten.

Für den Fall eines späteren Eigentumsübergangs von (Teil-)Flächen, die an die geplante private Regenwasseranlage angeschlossen sind, ist darauf hinzuweisen, dass es Sache des neuen Eigentümers ist, die fortlaufende Benutzung der Regenwasseranlage und den Anschluss des erworbenen Grundstücks an die außerhalb des Grundstücks gelegenen Anlagenteile ggf. durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten zu sichern.

3.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock AG. Das im Plangebiet neu aufzubauende Versorgungsnetz ist an die vorhandenen

Niederspannungs-Anlagen anzuschließen. Das Versorgungsunternehmen (SWR AG sieht dazu am Anfang der neuen Bebauung die Errichtung eines Kabelverteilerschranks zur Versorgung der neuen Hausanschlüsse vor und beabsichtigt eine Erneuerung des bestehenden NS-Kabels an der Südseite des Ballastweges.

3.5.5 Straßenbeleuchtung

Das Erfordernis und der Umfang einer Straßenbeleuchtungsanlage ergeben sich aus der allgemeinen Straßenverkehrssicherungspflicht.

Nach der ständigen Rechtsprechung besteht eine Straßenbeleuchtungspflicht grundsätzlich nur für wichtige ortsinnere Straßen und bei konkreten Gefahrenstellen im Zuge nicht verkehrswichtiger Straßen. Die Anforderungen an ortsfeste Straßenbeleuchtungen sind in der EU-Norm DIN EN 13 201 Teil 2-4 "Verkehrsbeleuchtung" geregelt.

Auf eine an die Erfordernisse des Artenschutzes angepasste Wahl der Lichtquellen/Leuchtmittel wird hingewiesen (vgl. TF 3.5)

Bei der Erneuerung des öffentlichen Abschnitts des Ballastweges sind bestehende Erdkabel/Straßenbeleuchtungsanlagen zu beachten.

3.5.6 Gebäudeenergieversorgung

Für die Gebäudeenergieversorgung besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Gas-Mitteldruckleitung in der Gehlsheimer Straße/Ballastweg. Dabei ist klarzustellen, dass diese Form der Energieversorgung allein nicht ausreicht, um die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu erfüllen. Denn auf Vorhabenebene ist hierfür neben der energetischen Qualität der Gebäude insbesondere der Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäude nachzuweisen. Nach dem Stand des Energiekonzeptes für die künftige Bebauung ist ein Anschluss an das Erdgas-Versorgungsnetz der SWR deshalb nicht vorgesehen.

Das Plangebiet gehört darüber hinaus zum Einzugsgebiet der Fernwärmesatzung. In Abhängigkeit von dem Anteil regenerativer Energieformen an der durch die SWR AG bereitgestellten Fernwärme können bei einer Gebäudeenergieversorgung über Fernwärme und einer entsprechenden energetischen Qualität der Gebäude die Anforderungen des GEG erfüllt werden. Eine anschlussbereite FW-Versorgungsleitung liegt im Plangebiet jedoch nicht an und für einen Ausbau der Fernwärmeversorgung im Bereich des Plangebietes durch die SWR AG besteht aus Sicht des Versorgungsunternehmens absehbar kein ausreichendes Anschlusspotenzial. Das Anschlussrecht und der Anschlusszwang an die öffentliche Fernwärmeversorgung sind für das Plangebiet deshalb vorerst noch nicht wirksam. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock kann für Vorhaben im Plangebiet jedoch die bauliche Berücksichtigung und Vorbereitung eines künftigen Fernwärmeanschlusses verlangen.

Energiekonzept:

Entsprechend den Zielen des Masterplans "100% Klimaschutz" und dem Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2019/AN/0287 (Rostock erklärt den Klimanotstand) mit dem dazu erarbeiteten Paket von Sofortmaßnahmen für den Klimaschutz (BV 2020/IV/0842) wurde zu diesem Bebauungsplan ein Energiekonzept erstellt.

Als energetischer Standard der zugelassenen Bebauung werden dazu durch die Grundstückseigentümer/Bauherren die baulichen und technischen Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 umgesetzt und nach Fertigstellung im Energieausweis dokumentiert. Der Primärenergiebedarf und der Transmissionswärmeverlust der künftigen Bebauung werden danach die entsprechenden Werte eines Referenzgebäudes, das die gesetzlichen Mindestanforderungen nach dem GEG erfüllt, um 45% bzw. um 30% unterschreiten.

Auf dieser Basis kann der Gebäudeenergiebedarf für die mit diesem Bebauungsplan zugelassene Bebauung (34 WE) mit einer Anschlussleistung von ca. 241 kW angegeben werden.

Dieser Energiebedarf soll möglichst klima- und umweltfreundlich gedeckt werden, aber auch wirtschaftlich umsetzbar sein. Dazu wird im Baugebiet „Ballastweg“ eine oberflächennahe Geothermielösung mit einer Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpen und Sole-Wasser-Wärmepumpen vorgesehen. In Abhängigkeit von der Beschattungssituation insbesondere durch den umgebenden Baumbestand ist auf den Gebäudedächern die Installation von Solar Kollektoren zur Unterstützung der Heizung und Warmwasserbereitstellung und/oder von Photovoltaikmodulen zum Betrieb der Wärmepumpen und ggf. zur Netzeinspeisung von Überschüssen beabsichtigt. Eine Nutzung der Fassaden zur Erzielung solarer Energiegewinne kommt hingegen nicht in Betracht, weil die stadtbildprägende Bedeutung der südorientierten Fassaden in diesem Plangebiet vorrangig zu beachten ist und weil die Verschattungssituation der sonstigen Fassaden keinen wirtschaftlichen Betrieb von Solaranlagen erwarten lässt.

Die Wirtschaftlichkeit des Kostenmehraufwandes ergibt sich vorrangig aus dem geringeren Verbrauch und entsprechend geringeren Energiekosten gegenüber einem GEG - Referenzgebäude. Als zusätzlicher Anreiz für weitergehende Reduzierungen des Primärenergiebedarfs und der Transmissionswärmeverluste ist im Neubau derzeit eine Förderung für die KfW-Effizienzhaus-Stufe 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse möglich, die die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt steigender Energiepreise lohnenswert macht. Eine Rechtfertigung der im Planverfahren getroffene Vereinbarung des KfW-Effizienzhaus 55 – Standards wird dadurch bestätigt.

3.5.7 Anlagen der Telekommunikation

Das Plangebiet ist bisher nicht an das Telekommunikationsnetz angeschlossen; Telekommunikationsleitungen befinden sich zzt. nur in dem bestehenden Abschnitt des Ballastweges. Im Zuge der Realisierung der Planstraße ist das Telekommunikationsnetz zur Versorgung der neuen Wohnbebauung zu ergänzen. Für den rechtzeitigen Auf-/Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 4 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom Technik GmbH als örtliches TK-Versorgungsunternehmen anzuzeigen.

In der neu anzulegenden (privaten) Planstraße sowie auch bei einer Erneuerung des bestehenden, öffentlichen Abschnitts des Ballastweges ist zu gewährleisten, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) mitverlegt werden (§ 77i (7) DigiNetz-Gesetz). Sie können dann im Falle eines Ausbaus des Breitbandnetzes an den jeweiligen TK-Netzbetreiber verkauft werden. Die Errichtung und Überlassung solcher ‚passiver Netzinfrastrukturen‘ regelt das DigiNetz-Gesetz.

3.5.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Abfallsatzung - AbfS). Entsprechend § 5 Abs. 2 (KrW-/AbfG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

Bei der Planung und Erschließung der Baugebiete ist zu gewährleisten, dass für alle Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgt. Die Bemessung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets gewährleistet, dass Müllfahrzeuge entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Vorschriften ungehindert verkehren können.

3.6 Grünordnung

In den westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes bestehen wertvolle Grünstrukturen mit einer Vielzahl von geschützten Bäumen (sh. Baumkartierung zu diesem B-Plan¹).

Der zusammenhängende Großgrünbestand in den westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes ist nach den Vorgaben des § 18 NatSchAG M-V bzw. nach § 2 der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu erhalten. Die Erhaltungsvorschrift wird gem. § 9 (6) BauGB als flächiges Erhaltungsgebot nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Über die gesetzliche Erhaltungsvorschrift hinaus soll eine nachhaltige Reproduktion dieser Bestände dauerhaft gesichert werden. Das Erhaltungsgebot wird deshalb zusätzlich als planerische Erhaltungsvorschrift nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB geregelt und mit einer Festsetzung zum Ersatz abgängiger Bäume gesichert (TF 3.1). Außerhalb dieser zusammenhängenden Bereiche besteht für 2 Blutbuchen im Baugebiet WA 1 neben dem gesetzlichen Schutzstatus eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Sie werden als zu erhaltende Einzelbäume im B-Plan festgesetzt. Wegen der nordwestlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wurde besonders geprüft, ob durch die zugelassene Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung der Bäume zu erwarten ist. Nach gutachterlicher Beurteilung^{3, 4} können beide Bäume aufgrund ihrer Ausbildung und der voll gegebenen Bruch- und Standsicherheit langfristig erhalten werden; eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten, weil der Wurzelschutzbereich unberührt bleibt und gem. TF 3.3 zu schützen ist. Damit auch in der Bauphase ausreichend Raum z.B. für Baugruben / Rüstungen ohne Eingriffe in den Wurzelschutzbereich zur Verfügung steht, wurde die Baugrenze entsprechend den Empfehlungen des IfB Institut für Baumpflege GmbH & Co. KG⁴ außerdem mit einem Abstand von ≥ 1 m zum Wurzelschutzbereich festgesetzt. Der erforderliche Schutzabstand wird dabei durch einen Versatz der südlichen Baugrenze um 0,5 m erreicht (vg. Pkt. 3.3). Dadurch wird eine grundsätzliche Verschiebung des gesamten Baufensters als Alternativlösung vermieden, die zum Verlust eines alten Zierapfels (Baumkataster Nr. 04) und zur Überplanung eines Teils des alten Wegenetzes geführt hätte.

Zur Gewährleistung des gesetzlichen Baumschutzes im Plangebiet wird durch Festsetzung klargestellt, dass der Wurzelschutzbereich aller zu erhaltenden Bäumen (Kronenprojektionsfläche zzgl. 1,5 m) von Aufschüttungen und baul. Anlagen freizuhalten ist und bei Baumaßnahmen durch einen Bauzaun entsprechend DIN 18920 zu sichern ist (TF 3.2).

Im Gehwegbereich am westlichen Ende des bestehenden Ballastweges befindet sich ein Ahorn, der ebenfalls nach § 18 NatSchAG M-V geschützt ist. Von einer nachrichtlichen Übernahme des Schutzstatus wird im Plan jedoch abgesehen. Die Standortbedingungen sind durch die bis an den Stamm heranreichenden Flächenbefestigungen des Ballastweges stark eingeschränkt. Die Prüfung im Aufstellungsverfahren ergab, dass auch bei einer Erneuerung der Verkehrsanlagen keine Verbesserung der Wuchsbedingungen erreicht werden kann und die Erhaltung des Baumes langfristig nicht gesichert ist. Die Unt. Naturschutzbehörde hat deshalb eine Fällgenehmigung und in diesem Zusammenhang eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 (3) NatSchAG M-V mit Anordnung entsprechender Ersatzpflanzungen in Aussicht gestellt (vgl. Pkt. 3.4).

Der Grünstreifen mit einem privaten Promenadenweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll auch nach Herstellung der dahinter zugelassenen Wohnbebauung zur Prägung der Uferansicht von Gehlsdorf beitragen. Die Charakteristik als vergleichsweise dichte grüne Kulisse wird hier neben den vorhandenen Bäumen auch wesentlich durch bestehende Sträucher verursacht. Zur Erhaltung der Qualität dieses Grünstreifens und seiner positiven Ortsbildwirkung werden die Sträucher deshalb aus grünordnerisch-planerischen Erwägungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB in das o.g. Erhaltungsgebot einbezogen.

Für weitergehende grünordnerische Regelungen besteht aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des bereits hohen Anteils bestehender Grünstrukturen kein Erfordernis. Die Pflicht zur Begrünung der unbebauten Teile der Baugrundstücke ist hinreichend in § 8 (1) LBauO M-V und nach der Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geregelt, so dass für die Baugebiete des B-Plans mittelfristig eine vergleichbare Qualität erwartet werden kann, wie auf den benachbarten Wohnbauflächen bzw. den sonstigen Baugrundstücken des Stadtgebietes.

Zur Klarstellung wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass neben der Grünflächengestaltungssatzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auch die Satzung der Hansestadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielplatzsatzung) vom 12.12.2001, die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001 und der gesetzliche Baumschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V zu beachten sind. Sollen Baumfällungen vorgenommen werden, so sind diese ordnungsgemäß bei der Hansestadt Rostock zu beantragen und gemäß § 5 der Baumschutzsatzung bzw. gem. Baumschutzkompensationserlass M-V auszugleichen.

Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung

Die naturschutzrechtlichen Anforderungen zum Artenschutz (§§ 44 bis 47 BNatSchG) sind im Bebauungsplan unabhängig von den Vorschriften über die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu beachten. Sie unterliegen keinen landesrechtlichen Variationen und sind der planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB nicht zugänglich. Die Artenschutzvorschriften betreffen zunächst alle gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten.

Nach § 44 (5) BNatSchG gilt für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund eines Bebauungsplans zugelassen werden, eine Privilegierung im Hinblick auf einzelne Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG, wenn vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) geregelt werden und dadurch die ökologische Funktion der planbetroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte einer geschützten Art im Planumfeld weiterhin erfüllt ist.

Für eine rechtskonforme Umsetzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es erforderlich zu ermitteln und darzustellen,

- ob im Vollzug des Bebauungsplans Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können,
- welche Maßnahmen zur Vermeidung der vg. Verbote ggf. erforderlich sind (CEF-Maßnahmen) und
- ob im Einzelfall durch die zuständige Naturschutzbehörde (vgl. § 3 NatSchAG) eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Aussicht gestellt werden kann.

Dazu wurde für diesen Bebauungsplan ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet². Er basiert entsprechend den Vorgaben der Unt. Naturschutzbehörde v. 13.02.2018 auf einer Kartierung der Brutvogelfauna, der Fledermäuse und der Amphibien als planungsrelevante Artengruppen. Eine Erhebung zu weiteren Artengruppen war nicht erforderlich, weil die im Plangebiet vorhandenen Biotope hierfür keine ausreichende Lebensraumeignung aufweisen und insoweit ein Beeinträchtigungspotenzial i.S.d. Artenschutzrechts nicht besteht.

Fledermäuse:

Im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich des B-Plans und nördlich angrenzender Freiraum) wurden im Untersuchungszeitraum 6 der in M-V vorkommenden Fledermausarten während regelmäßiger (bzw. teilweise sporadischer) Jagdaktivitäten beobachtet. Im Untersuchungsgebiet konnten jedoch weder im Gehölzbestand noch in dem diesbezüglich untersuchten Technikgebäude der Gärtnerei FM-Quartiere kartiert werden.

Verdachtsmomente auf genutzte Quartiere in den großen Altbäumen der Randbereiche des Plangebietes fanden bei entsprechenden Nachprüfungen keine Bestätigung. Einschränkend wird jedoch festgestellt, dass in den oberen Stammbereichen ein Quartierpotenzial zu vermuten ist, diese innerhalb der Vegetationsperiode jedoch schlecht einsehbar gewesen sind.

Potenzielle Quartierhöhlen wurden an einigen Obstbäumen im Plangebiet gefunden, ein Besatz konnte jedoch im Kartierzeitraum nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet stellt für die Artengruppe danach ein Jagd- und Nahrungshabitat dar. Strukturen mit erhöhter Aktivität liegen vor allem an den Grenzen zum umgebenden Altbaubestand. Hochwertige Nahrungshabitate finden sich auch außerhalb direkt südlich des Plangebietes am Ufer der Warnow.

Als artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung einer erheblichen Verschlechterung der Lebensraumbedingungen der örtlichen FM-Population sind

- 1) Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb Brutzeit/Nutzung Zwischenquartier bzw. Tagesverstecke zuzulassen und
- 2) der Erhalt der umlaufenden Altholzbestände als Nahrungshabitat und Quartierangebot zu sichern.

Amphibien:

Eine Beurteilung des Untersuchungsgebietes als Lebensraum bzw. Wanderkorridor von Amphibien erfolgte mit Schwerpunkt auf den Bereich geeigneter Strukturen wie dem Kleingewässer und der umlaufenden Gehölzstrukturen nördlich des B-Plangebietes. Ruf- und Sichtnachweise konnten für die Arten Erdkröte (*Bufo bufo*), Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) erbracht werden. Von den Arten des Anhangs IV der FFH-RL wurden keine im Plangebiet erfasst.

Sporadische Amphibienwanderungen der Erdkröte konnten Anfang April im Umfeld des Plangebietes beobachtet werden. Potenziell erfolgte die Hauptwanderung von Erdkröten aus angrenzenden Gehölzstrukturen und Hausgärten in das vorhandene Kleingewässer und Gartenteiche in der Nachbarschaft. Im Ergebnis der Kartierungen wurde das Gewässer im nördlichen Gärtnereigelände als Laichhabitat der Erdkröte und des Teichfroschs erfasst. Nachweise für eine Reproduktion des Teichmolches konnten nicht erbracht werden. Die das Plangebiet umlaufenden Gehölze dienen den nachgewiesenen Arten als Sommer- und Winterlebensraum.

Aufgrund des Bauvorhabens sind keine projektbedingten Beeinträchtigungen des Kleingewässers zu erwarten. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Funktion des Gewässers als Laichhabitat und der Altbaubestände in den Randbereichen als Sommer- und Winterlebensräume. Der Altbaubestand ist in den Planfestsetzungen zur Erhaltung vorgesehen; das Kleingewässer außerhalb des B-Planbereichs ist keinen planbedingten Veränderungen unterworfen. Als artspezifische Maßnahme sind das baubedingte Tötungsrisiko und sonstige Beeinträchtigungen wandernder Amphibien zu verhindern. Als Vermeidungsmaßnahme ist dafür

- 3) das Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes um den Baubereich als Leiteinrichtung erforderlich der dann über den Zeitraum der Erschließungsarbeiten (Erd- und Tiefbauarbeiten) vorzuhalten ist, wenn diese im Zeitraum der Wanderungsaktivitäten von Amphibien vom 05. März bis 15. Mai liegen. Soweit die mobilen Leiteinrichtungen eine Riegelwirkung auf der potenziellen Wanderungsrouten entfalten (Erschließung südlicher

Plangebietsteil), sind zusätzlich Fangeimer zu stellen und täglich durch Fachpersonal abzusammeln.

Als weitere artspezifische Maßnahme wird darüber hinaus eine Optimierung der Zugangsmöglichkeiten für Amphibien zu dem nördlichen Kleingewässer empfohlen. Dazu kommt eine Verbreiterung der südlich bereits angelegten Ausstiegshilfe und ggf. die Einrichtung einer weiteren Ausstiegshilfe im Osten des Kleingewässers in Betracht. Die Böschung sollte dabei möglichst flach an die Uferlinie angeglichen werden. Diese Maßnahmeempfehlung des Gutachters berührt jedoch nicht die Vollzugsfähigkeit des B-Plans. Denn sie ergibt sich nicht als Folge bau-, anlage- oder betriebsbezogener Wirkfaktoren der Planung, sondern dient planungsunabhängig der allgemeinen Verbesserung der Lebensraumbedingungen des Kleingewässers für Amphibien.

Brutvögel:

Insgesamt konnten 23 Brutvogelarten im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld nachgewiesen werden. Arten mit mehrjährig genutzten Niststätten wurden nicht festgestellt. In dem nordöstlichen Technikgebäude (WA 5) mit angrenzendem Schleppdach wurden Niststätten von Amsel und Zaunkönig nachgewiesen. Aus der Revierverteilung ist ersichtlich, dass sich die Vorkommen von Brutvögeln auf die strukturreichen Randbiotope (Ökotonen) konzentrieren. Die gärtnerisch genutzten Flächen des Plangebietes erwiesen sich als wesentlich artenärmer.

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Baum- und Gebüschbrüter sind gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt. Sie sind in M-V weitestgehend verbreitet und nicht gefährdet. Sie sind u.a. in Siedlungsräumen mit gut strukturierten Baum- und Gebüschbeständen verbreitet; die Nester werden jährlich neu angelegt. Als artspezifische Maßnahme ist ein baubedingtes Tötungs-, Störungs- und Schädigungsrisiko § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 BNatSchG auszuschließen. Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Nischen- und Höhlenbrüter sind ebenfalls gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt. Sie sind in M-V ebenfalls weitestgehend verbreitet und nicht gefährdet. Es handelt es sich dabei um typische Brutvögel für den siedlungsnahen Bereich in Baumhöhlen älterer oder kranker Bäume sowie auch in Nistkästen und anderen künstlichen Nistmöglichkeiten. Die Nester dieser Brutvögel werden jährlich neu angelegt. Als artspezifische Maßnahme ist gleichermaßen ein baubedingtes Tötungs-, Störungs- und Schädigungsrisiko § 44 Abs. 1, Nr. 1 – 3 BNatSchG auszuschließen.

Dazu sind für beide der vg. Brutvogel-Gruppen

- Gehölzfällungen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar außerhalb Brutzeit bzw. der Nutzung von Zwischenquartieren bzw. Tagesverstecken zuzulassen. (Die Maßnahme wurde bereits angeführt – s.o. Maßnahmeerfordernis 1)

Maßnahmeerfordernis 1): TF 3.4 - zeitliche Beschränkung für Maßnahmen der Baufeldfreimachung

Maßnahmeerfordernis 2): Planzeichnung – Festsetzung der umlaufenden Altholzbestände als Grünfläche mit Erhaltungsgebot für Bäume bzw. für Bäume und Sträucher

Maßnahmeerfordernis 3): TF 3.3 - Aufstellen eines temporären Amphibienschutzzaunes

Die unter Nr. 3.3 festgesetzte Maßnahme (Amphibienschutz) ist zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) unaufgefordert vorzulegen.

Als weitere Vorsorgemaßnahme zur Vorbeugung von Verbotstatbeständen im Zusammenhang mit möglichen anlagebedingten Beeinträchtigungen für Insekten- und Fledermausarten sind Vorgaben für Außenbeleuchtungen gem. TF 3.5 zu beachten. Danach sind Leuchtmittel einzusetzen, die warmweißes Licht mit niedrigem Blauanteil abstrahlen (Farbtemperatur niedrig unter 3000 Kelvin) und dadurch eine geringe Attraktionswirkung auf Insekten haben und und auch für Fledermäuse keine erheblichen Lebensraumeinschränkungen hervorrufen.

Unter Beachtung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen stehen die Verbotsnormen des § 44 (1) BNatSchG dem Vollzug des B-Plans nicht entgegen.

3.7 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Eine Eingriffsermittlung gem. § 1a (3) BauGB ist wegen der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB entbehrlich. Eingriffe gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als vor der Planaufstellung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich ist gem. § 1a (3) BauGB deshalb nicht erforderlich.

3.8 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB wurden die nach § 18 NatSchAG M-V und nach § 2 der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu erhaltenen Bäume im Plangebiet mit Erhaltungsgeboten festgesetzt (vgl. Pkt. 3.6). Wegen der Bedeutung des Großgrünbestandes für das Orts- und Landschaftsbild wurden diese bestehenden (übergeordneten) Erhaltungsvorschriften jedoch gleichzeitig als „planeigene“ Festsetzungen ausgestattet und mit entsprechenden Schutzvorschriften gesichert (TF 3.1, 3.2).

Die in Aussicht gestellte Fällung eines Baumes (sh. Kennzeichnung Teil A) steht unter dem Vorbehalt entsprechender Ersatzpflanzungen. Diese Ersatzpflanzungen wurden als Übernahme der Ersatzvorschrift des § 18 (3) NatSchAG nach Maßgabe des Baumschutzkompensationserlasses M-V nachrichtlich im B-Plan festgesetzt (TF 3.6).

Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Gewährleistung des allgemeinen und speziellen Artenschutzes (TF 3.3 – 3.5) dienen der Vermeidung / Vorbeugung artenschutzrechtlicher Verbotshandlungen. Sie ergeben sich aus §§ 39, 44 BNatSchG und werden zur Gewährleistung des konfliktfreien Planvollzugs nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen.

4 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Der Schwerpunkt der planerischen Abwägung konzentrierte sich auf die Intensität der geplanten Wohnbebauung und ihre Auswirkungen auf die stadtbildprägende Bedeutung der Gehlsdorfer Uferkante. Insbesondere die Auffassungen über die in diesem Uferabschnitt verträgliche Bauhöhe wurden über einen längeren Zeitraum konträr diskutiert. Eine entscheidende Rolle spielte dabei der anzulegende Beurteilungsmaßstab.

Im Ergebnis setzte sich die Stadt mit einer Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen und der Vorgabe kleinteiliger, zur Uferseite aufgefächelter Baufenster gegen ursprünglich weitergehende Eigentümerinteressen durch. Sie stellte damit unter Beachtung entsprechender Beurteilungsergebnisse des Planungs- und Gestaltungsbeirats (PGB) klar, dass die Plangebietsfläche als Fortsetzung der östlichen Bestandsbebauung zu verstehen ist und die große Gebäudekubatur auf einem Geländeversatz westlich des Plangebietes (Blockweg 20 – 22) für das Plangebiet nicht als maßstabsbildend anzusehen ist.

Die Frage, was als maßvolle Einfügung der Neubebauung anzusehen ist, unterliegt dabei naturgemäß subjektiven Variationen. Um diese für die Gesamtstadt relevante Entscheidung aus dem kleinräumigen, z.T. persönlichen Interessengeflecht herauszunehmen, wurde hierzu der Rat des Planungs- und Gestaltungsbeirats eingeholt. Im Ergebnis der Kritiken aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ein erster Planentwurf verworfen und diesem B-Plan letztlich der vom PGR empfohlene Entwurf (Arch. Ries) zugrunde gelegt. Dieser wurde im Bebauungsplan entsprechend der Beiratsempfehlung nochmals durch Zulassung eines deutlicher erkennbaren, steileren Daches und Reduzierung der Traufhöhe auf ca. 0,9 m unterhalb der Gebäude Ballastweg 1, 2 weitergehend an die Bestandsbebauung angepasst. Von den Anwohnern des Ballastweges wurde eine unzureichende Umsetzung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates kritisiert und eine kleinteiligere Gestaltung der Neubebauung verlangt. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, weil bereits die Entwurfsfassung des B-Plans nach mehrheitlicher Entscheidung der Bürgerschaft eine angemessene Einfügung sicherstellte. Zu der Entscheidung über die städtebauliche Gestaltung war letztlich festzuhalten, dass die Stadt hierfür den Expertenrat des PGR einholte und dessen Empfehlungen sehr weitgehend im B-Plan umgesetzt hat. Als Trägerin der Planungshoheit ist die Stadt allerdings frei in der Entscheidung gestalterischer Fragen und nicht verpflichtend an eine Umsetzung bestimmter Gestaltungsempfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates gebunden. Ebenso wenig bestand auf Seiten der Anlieger des Ballastweges ein Anspruch auf Festsetzung bestimmter Gebäudeeigenschaften (z.B. Dachneigung), denn geschützte Rechtsgüter der Anwohner werden von den im Planentwurf diesbezüglich vorgesehenen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Als weiterer zentraler Bestandteil der planerischen Abwägung erwies sich die städtebauliche Bedeutung des Baumbestandes und die Frage seiner Erhaltung. Es besteht Einvernehmen über die für das Stadtbild prägende Wirkung der Bäume im Plangebiet. Trotz gegensätzlicher Vermutungen in der Öffentlichkeit wurde dabei anhand einer Baumkartierung von vornherein deutlich gemacht, dass der B-Plan keine Beseitigung des geschützten, stadtbildprägenden Baumbestandes vorsieht. Vielmehr wurden die Bestände entlang der Uferpromenade und auf der Böschung an der westlichen Plangebietsgrenze neben dem uneingeschränkt geltenden gesetzlichen Erhaltungsgebot des § 18 NatSchAG M-V zusätzlich auch im B-Plan zur Erhaltung festgesetzt. Auf den bisher gärtnerisch genutzten Teilen des Plangebietes, die als Baugebiete bzw. Verkehrsflächen festgesetzt werden, wurden hingegen Umtriebsgehölze der Gärtnerei und Obstgehölze, jedoch keine schützenswerten Bäume kartiert. Hier bestand deshalb kein Erfordernis für besondere Erhaltungsfestsetzungen.

Von Seiten der Anwohner wurden Bedenken gegen den Bauverkehr wegen des Zustands des Ballastweges und der darunter verlegten Versorgungsmedien und wegen einer mangelnden Tragfähigkeit vorgetragen. Es wurden Gefährdungen der Leitungsbestände und der angrenzenden Bausubstanz befürchtet. Dazu wurde klargestellt, dass durch den WWAV eine Erneuerung der Trinkwasserleitung bis Mitte 2022 und durch die Stadt eine Sanierung des Ballastweges nach Rechtskraft des B-Plans und Fertigstellung der Privatstraße vorgesehen sind.

Während der Bauphase des neuen Wohngebietes Ballastweg wurde die Nutzung des bestehenden Ballastweges jedoch als vertretbar angesehen, da keine Anhaltspunkte für eine eingeschränkte Tragfähigkeit oder für eine Gefährdung der Leitungsbestände vorliegen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung spielte außerdem die auf § 13b BauGB gestützte Anwendung der beschleunigten Verfahrensvorschriften gem. § 13a BauGB eine wesentliche Rolle. Kritisiert wurde in diesem Zusammenhang der Verzicht auf eine Umweltprüfung und auf Festsetzungen über den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und die Abweichung des Plans von der FNP-Darstellung über eine Grünfläche. Die diesbezüglichen Fragen einer korrekten Rechtsanwendung sind unter Pkt. 2.1 erläutert. Darüber hinaus wurde verdeutlicht, dass das beschleunigte Verfahren ein Rechtsinstrument zur Erleichterung der Baulandbereitstellung mit einem gleichzeitigen Anreiz zur Verringerung der Landschaftszersiedelung (Innenentwicklung) ist. Der Verzicht auf Umweltprüfung und Ausgleichsregelung ist dabei gesetzlicher Teil dieses Planungsinstruments. Aufgrund der festgelegten Größenbeschränkung für Planungen im beschleunigten Verfahren gilt dieser Verzicht sowohl mit der europarechtlichen Erheblichkeitsschwelle für Umweltauswirkungen als auch mit der bundesrechtlichen Erheblichkeitsschwelle für Eingriffe in den Naturhaushalt als vereinbar. Die Anwendung oder Nichtanwendung dieser Erleichterungen ist deshalb nicht ins Belieben der Stadt gestellt, sondern an das beschleunigte Verfahren gebunden. Im Bebauungsplan wird allerdings auch deutlich, dass die Naturschutzbelange auch bei Anwendung dieser Verfahrenserleichterungen gewahrt werden. Dazu wird auf die weitreichenden Festsetzungen zum Erhalt der schützenswerten und ortsbildprägenden Gehölzstrukturen und die Regelungen des B-Plans zum Artenschutz verwiesen.

Die Geräuscheinwirkungen des planbezogenen Verkehrs wurden auf der Grundlage eines Quell- und Zielverkehrsaufkommens von ca. 150 Kfz/d, ausgehend von der im B-Plan vorgesehenen Zulassung von max. 34 Wohneinheiten geprüft. Danach werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet tags und nachts weiterhin unterschritten. Planbedingt ergeben sich deshalb keine Regelungserfordernisse. Auch Vermutungen über Verkehrsverlagerungseffekte im Zusammenhang mit den BUGA-Planungen, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen wurden, ergaben keinen weiterführenden Handlungsbedarf, weil keine Anhaltspunkte für erhebliche verkehrliche Auswirkungen auf die Gehlsheimer Straße (Südabschnitt) oder den Ballastweg vorliegen.

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²
1	WA 1 (GRZ 0,35)	1.008,5
2	WA 2 (GRZ 0,35)	2.595,2
3	WA 3 (GRZ 0,3)	2.648,3
5	Baugebiete gesamt	6.252,0
6	Ballastweg (öff. Verkehrsfläche)	.705,0
7	Planstraße (priv. Verkehrsfläche)	.834,5
8	Verkehrsflächen gesamt	1.539,5
9	Grünflächen (Park, privat)	2.153,4
GESAMT		9.944,9

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Es ergeben sich keine Erfordernisse der Bodenordnung.

Für eine ca. 1,5 m breite Teilfläche des Flst. 407/1 entfällt die bisherige Verkehrsfunktion mit diesem B-Plan. Nach plangemäßer Erneuerung der bestehenden Verkehrsanlage kann die funktionslos gewordene Teilfläche den nördlichen Anliegergrundstücken zugeordnet werden.

Zur Plandurchführung ist die öffentlich-rechtliche Sicherung eines Zugriffsrechtes auf die Flächen, die für die Löschwassieranlagen gem. Pkt. 3.5.2 benötigt werden, zugunsten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock erforderlich.

Zur nachhaltigen Gewährleistung des Erschlossenheitskriteriums i.S.v. § 30 (1) BauGB sowie der Zulassungsvoraussetzungen für Bauvorhaben nach §§ 4 (1), 7 (1) LBauO M-V wird bei der Bildung von Grundstückseigentum darüber hinaus empfohlen, die Mitbenutzung der Privatstraße und des Oberflächenentwässerungssystems durch entsprechende Dienstbarkeiten abzusichern.

6.2 Verträge

Für die Umsetzung der Planung wurde eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer über die Herstellung und Unterhaltung der Löschwassieranlagen gem. Pkt. 3.5.2 erforderlich (Erschließungsvertrag v. 25.01.2022).

6.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die plangemäße Umgestaltung des Ballastweges (Abschnitt öffentliche Verkehrsfläche) werden durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock getragen.

Die zusätzlichen Kosten für die Herstellung der festgesetzten Planstraße (Verlängerung Ballastweg, private Verkehrsfläche) werden durch den privaten Eigentümer getragen.

Mit dem B-Plan werden über den Bestand Ballastweg hinaus keine öffentlichen Flächen festgesetzt. Zusätzliche Kosten für die Unterhaltungspflege im öffentlichen Raum fallen deshalb nicht an.

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Die Herstellung der Planstraße (private Verkehrsfläche) ist i.S.v. § 30 (1) BauGB wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses B-Plans, insbesondere in den Baugebieten WA 2 und WA 3. Das Vorliegen des Erschließungskriteriums ist bei der Prüfung von Bauanträgen und bei der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V zu beachten.

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

Aus der Lage des Plangebietes an der Bundeswasserstraße Unterwarnow ergeben sich wasser- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigungserfordernisse für Anlagen am Ufer der Bundeswasserstraße und Pflichten zur Berücksichtigung der Belange der Schifffahrt. Auf die Beachtung der §§ 31,34 WaStrG wird insoweit hingewiesen.

Im Plangebiet können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Den Vorhabenträgern im Plangebiet wird deshalb vor Bauausführung eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK empfohlen. Auf die Bestimmungen des Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (§§ 68 ff SOG M-V) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Flächeneigentümer.

Sollten bei Tiefbauarbeiten 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. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Hinzuweisen ist auf Richtfunkkorridore der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, die das Plangebiet in einer Höhe ≥ 40 m ü.G. queren. Da der B-Plan die Bauhöhen auf max. 18 m ü NHN / ca. 14 m ü.G. beschränkt, entstehen keine Auswirkungen für die Bebauung im Plangebiet.