



Übersichtsplan M 1: 20 000

**Hansestadt Rostock**  
Mecklenburg - Vorpommern

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.GE.93**  
Gewerbegebiet "Osthafen"

# Begründung

## Entwurf

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom .....

ausgefertigt am .....

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand 14.11.2013

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>4</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich der Änderung	5
1.3	Verfahrensablauf	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	7
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	7
2.2.2	Nutzung und Bebauung	7
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	7
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	8
3.3	Maß der baulichen Nutzung	8
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.5	Verkehrerschließung	9
3.6	Technische Infrastruktur	10
3.6.1	Wasserversorgung	10
3.6.2	Löschwasser/ Brandschutz	10
3.6.3	Abwasserableitung	10
3.6.4	Elektroenergieversorgung	10
3.6.5	Straßenbeleuchtung	10
3.6.6	Erdgasversorgung	11
3.6.7	Anlagen der Telekommunikation	11
3.6.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	11
3.6.9	Fernwärme	11
3.7	Grünordnung	11
3.8	Hochwasserschutz	12
3.9	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	12
3.10	Immissionsschutz	14
<b>4</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>16</b>

<b>7</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>17</b>
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	17
7.2	Verträge	17
7.3	Kosten und Finanzierung	17
<b>8</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>17</b>

## **1 PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge**

Der Bebauungsplan Nr. 13.GE.93 für das Gewerbegebiet "Osthafen" ist bereits seit 30.11.2000 rechtskräftig.

Durch den wirtschaftlichen Strukturbruch in Zuge der Wiedervereinigung waren weite Teile des Plangebietes untergenutzt.

Das große Potential der naturräumlichen Situation und deren Bedeutung für die Gesamtstadt waren nicht entwickelt.

Zur Behebung der Defizite und zur Aktivierung der Potenziale des Plangebiets wurde daher der Bebauungsplan aufgestellt.

Das Plangebiet sollte einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als städtebaulich hochwertiges Gewerbegebiet zugeführt werden.

Die Potenziale des Plangebiets (Anbindung zur Autobahn, die Nähe zum Stadtzentrum, attraktive naturräumliche Lage an der Unterwarnow) sollen als Rahmenbedingungen für die Ansiedlung attraktiven Gewerbes mit hohen Anteilen an Büronutzung und/oder hoher Arbeitsplatzdichte entwickelt werden. Gleichzeitig sollen mit Altlasten belastete Flächen einem Flächenrecycling zugeführt werden. Der Uferbereich der Warnow soll entsprechend seiner gesamtstädtisch bedeutsamen Lage als Grünbereich entwickelt und zugänglich gemacht werden. Mit der Öffnung des Zingelgrabens und der Schaffung begleitender Grünflächen soll der Grünverbund zu den Zingelwiesen wieder hergestellt werden.

Die Zielsetzung eines hochwertigen Gewerbegebietes wird unter anderem durch die im Vergleich zu normalen Gewerbegebieten weitergehenden Festsetzungen zu Nutzungszonierung und Mindestgebäudehöhen verfolgt.

Dies erscheint insbesondere notwendig, um die zur Aufwertung des Gebietes notwendige Wechselwirkung zwischen der Ansiedlung attraktiven, in Bezug auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen anspruchsvollen Gewerbes einerseits und einem guten Erscheinungsbild (Image) des Gebietes andererseits in Gang zu setzen.

Neben diesen grundsätzlich beizubehaltenden Zielen der Ursprungsplanung hat sich nun ein spezieller Bedarf eingestellt, die Feuerwache Ost der Hansestadt Rostock neu zu errichten um den Anforderungen des Brand- und Rettungsschutzes mit entsprechenden zeitgemäßen Möglichkeiten gerecht zu werden.

Der vorgesehene Standort weist eine besondere Eignung für diesen Zweck auf.

Allerdings stehen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans der Errichtung einer Feuerwache entgegen.

Daher ist es im, Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB dringend geboten, für den Bebauungsplan Nr. 13.GE.93 Gewerbegebiet "Osthafen" eine 1. Änderung durchzuführen.

Der Grundzug der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans ist also die planungsrechtliche Sicherung der Möglichkeiten zur Errichtung der Feuerwache Ost als wichtigen Bestandteil der städtischen Infrastruktur.

## 1.2 Geltungsbereich der Änderung

Der Bereich der 1. Änderung befindet sich innerhalb des nördlichen Randbereichs des Bebauungsplans Nr. 13.GE.93 in der Nähe des Kreuzungsbereichs des Dierkower Damms und der Hinrichsdorfer Straße.

Es werden bisherige Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz-, private Grünflächen, ein bisheriges Sondergebiet -Freizeit-, ein Gewerbegebiet 2 Teile eines weiteren Gewerbegebiets 2 und Teile eines Gewerbegebiets 1 sowie geringe Teile von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sog. Maßnahmeflächen, von der 1. Änderung berührt.

Der Geltungsbereich umfasst die heutigen Flurstücke:

1642/1, 1644/1, 1644/3, 1645/3, 1645/5, 1645/6, 1648/3, 1648/4, 1648/5, 1649/3, 1649/4, 1650/3, 1650/4, 1653/1,

und die Teile der heutigen Flurstücke:

1635/4, 1636/8, 1637/1, 1637/11, 1640/2, 1640/3, 1641/1, 1641/4, 1644/5, 1645/7, 1647/1, 1649/5, 1650/2, 1652/1, 1652/3, 1653/3, 1656/1, 1656/3, 1670, 1673/2, 1674/1, 1674/2, 1675/2, des Flurbezirks II, Flur 1.

Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 24,4 ha.

## 1.3 Verfahrensablauf

Das Änderungsverfahren soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB ist dieses verfahren auch ausdrücklich für die Änderung von Bebauungsplänen anzuwenden.

Daher wird die Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

Formal wird das Änderungsverfahren durch den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss der Bürgerschaft eingeleitet und entsprechend bekanntgemacht.

Im Städtischen Anzeiger erfolgt die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung.

Von den berührten Behörden werden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB etwa zeitgleich zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes die Stellungnahmen eingeholt.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

*Grundlagen der Änderung des Bebauungsplans sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

- Planzeichenverordnung (-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. IS. 1510),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66).

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Rostock vom 22.08.2011.

Neben der Lage im Oberzentrum Rostock wird für das Bebauungsplangebiet eine besonderer Empfindlichkeit des Grundwassers (gering ausgeprägte Schutzfunktion der Deckschichten) gemäß dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgewiesen.

Daneben wird das Gebiet als überflutungsgefährdetes Gebiet entsprechend der Abgrenzung durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg dargestellt.

Weitere spezielle Darstellungen sind für den kleinteiligen Raum naturgemäß nicht aufgeführt.

#### Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock von 2006 stellen den größten Teil des Bebauungsplangebiets als Gewerbegebiet dar.

Er nimmt an der Fläche GE.13.4 und in geringem Maße im nördlichen Bereich an Darstellungen zu Grünflächen teil.

Auch wenn der Bebauungsplan weit vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, ist er somit als entwickelt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB anzusprechen.

Die Änderungen sind derart kleinteilig, dass sie dem generalisierenden Charakter des Flächennutzungsplans entsprechend, keine Änderungen der Darstellungen dort erfordern.

Auch die Möglichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht in Betracht zu ziehen. Gegebenenfalls ist im Rahmen einer zukünftigen Änderung des Flächennutzungsplans das entsprechende Planzeichen für Flächen für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung -Feuerwehr- in seiner Lage anzupassen.

Von einer Flächendarstellung ist aufgrund der geringen Größe und den Maßgaben der Planzeichenverordnung -PlanzV abzusehen.

Neben Planungen zu Wegeverbindungen, die durchaus weiträumige Verbindungen herstellen und wesentliche Naturräume (Uferbereich der Unterwarnow) erlebbar machen, sind keine weiteren beachtlichen Verfahren, informelle Planungen oder unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

## **2.2 Angaben zum Bestand**

### **2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans stellt sich überwiegend, wie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans, als ungeordnete Lagerfläche für Material und Betriebsfläche der Straßenmeisterei mit Sozial- und Technikräumen des Tief- und Hafenaufbauamtes der Hansestadt Rostock dar.

Hier wird überwiegend Material zum Straßenbau zwischengelagert.

Weder die angestrebte Nutzung als hochwertiges Gewerbegebiet noch die Nutzung des Sondergebiets -Freizeit- haben sich hier bislang eingestellt.

Auch sind die festgesetzten Straßenverkehrsflächen, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz- und die öffentlichen Grünflächen nicht hergestellt worden.

Dagegen besitzt der Standort eine besonders verkehrsgünstige Lage und wenig Bindungen bei einer baulichen Nutzung aus der umgebenden Situation heraus.

### **2.2.2 Nutzung und Bebauung**

Der zentrale Bereich der Änderungsfläche ist im Ursprungsplan unter der Bezeichnung A VI als Altlastenstandort gekennzeichnet worden.

Diese Kennzeichnung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird beibehalten.

Bei der angestrebten Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf und als Gewerbegebiet ist nach weiteren Untersuchungen gegebenenfalls die Sanierung vorzunehmen.

Das Landesamt für Katastrophenschutz stuft das Plangebiet als wahrscheinlich kampfmittelbelastet ein. Kriegsluftbilder liegen für das Plangebiet nicht vor. Auf Grund der historischen Entwicklung ist aus städtischer Sicht eine Kampfmittelbelastung auszuschließen. Teile des Gebietes waren schon vor dem II. Weltkrieg bebaut und wurden gewerblich genutzt. Insbesondere die Uferbereiche wurden erst nach Kriegsende aufgeschüttet und gewerblich genutzt. Auch andere Baumaßnahmen wie z.B. Straßenbahntrasse und Neubau einiger Gebäude im Gebiet brachten keine Funde zu Tage. Weiterhin ist festzustellen, dass im unmittelbar angrenzenden Bebauungsgebiet Petridamm (B-Plan Nr. 13.GE.77) eine Kampfmittelbelastung ausgeschlossen wurde.

Die Hinweise auf eine Gefährdung werden im Bebauungsplan jedoch aufrechterhalten.

Große Teile des Bebauungsgebiets, auch des Änderungsbereichs, liegen unterhalb des durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) festgestellten Bemessungshochwassers von derzeit 3,0 m ü. NHN bzw. 2,85 m ü. HN.

Die gefährdeten Flächen sind entsprechend gekennzeichnet worden. Diese Kennzeichnung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich beibehalten.

### **2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur**

Anlagen der sozialen Infrastruktur sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die verkehrliche Infrastruktur (Pkw-Verkehr, ÖPNV, nicht motorisierter Verkehr, Bahnen) ist im Randbereich sehr gut ausgebaut und kann den Änderungsbereich sehr gut versorgen.

Wesentliche Teile der technischen Infrastruktur fehlen.

Die Randbedingungen sind zu deren Herstellung jedoch günstig.

### **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Der Änderungsbereich im Flurbezirk II, Flur 1 umfasst lediglich Flurstücke der Hansestadt Rostock.

### **3 PLANUNGSINHALTE**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den oben genannten Zielen der vorliegenden Planung wird mit der Änderung des Bebauungsplans die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung -Feuerwehr- gemäß § 9 Abs. Nr. 5 BauGB vorgenommen.

Sie dient der Sicherstellung der notwendigen städtischen Infrastruktur im Bereich des Brand- und Katastrophenschutzes.

Für den weiteren Bereich der Änderungsflächen wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Dabei wird entgegen den Zielen des Ursprungsplans weitgehend auf den allgemeinen Inhalt des § 8 der BauNVO abgestellt.

Allgemein zulässig werden gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO demnach Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

Hinsichtlich grundsätzlich zulässiger Handelseinrichtungen wird wie im sonstigen Bebauungsplangebiet gemäß § 1 Abs. 9 und 10 BauNVO bestimmt, dass sie nur in betrieblicher Verbindung mit Dienstleistungs- und/oder produktivem Gewerbe sowie mit Handwerk auf dem selben Baugrundstück zulässig. Die Verkaufsfläche darf 30 % der Geschossfläche nicht übersteigen.

Unzulässig werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO lediglich Vergnügungsstätten.

Sie sind auch im sonstigen Bebauungsplangebiet weitgehend ausgeschlossen und würden der hier angestrebten Nutzung entgegenstehen.

Für das neu festgesetzte GE 4 wird also auch die Einrichtung von Lagerhäusern und Lagerplätzen ermöglicht.

Sie sind im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Damit wird ermöglicht, die Zwischenlagerung von Material des Tief- und Hafenbauamtes der Hansestadt Rostock im Rahmen des GE 4 geordnet und planungsrechtlich gesichert vorzunehmen und auszubauen.

Ebenso wie für die Feuerwache Ost ist dafür insbesondere ein verkehrsgünstiger Standort besonders geeignet.

#### **3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen**

Im westlichen Randbereich der Änderungsfläche wird eine Sonderregelung des Ursprungsplans

"In den privaten Grünflächen Nummer 6 (in einer Raute) sind in den mit "A" bezeichneten "Flächen für besondere Anlagen" Anlagen mit umweltfreundlichen Technologien, die keine Gebäude sind und die sich in die Grünfläche einfügen, ausnahmsweise zulässig."

In ihrer Lageausdehnung den neuen Festsetzungen angepasst.

#### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird dem Ziel der Nutzung als Zwischenlagerplatz entsprechend, die Höchstgrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete abgestellt.

Bei der zulässigen Höhenentwicklung werden 3 Vollgeschosse bei der beabsichtigten Nutzung als durchaus ausreichend angesehen.



Bei der Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung -Feuerwehr- wird auf selbstbindende und einschränkende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung abgesehen.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im GE 4 und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung -Feuerwehr- werden die Baugrenzen weiträumig gefasst, um keine Bindungen in der zukünftigen Nutzung vorzunehmen. Es lassen sich aus den Randbedingungen beider Gebiete auch keine zwingenden Gründe für einschränkende Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche herleiten. Neben der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und die zulässigen Emissionskontingente, die zum Schutz der entsprechenden Immissionsorte notwendig sind, werden keine weiteren einschränkenden Bindungen getroffen.

In den südlich angrenzenden verbleibenden Gewerbegebieten 1 und 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen den durch die 1. Änderung neu gefassten Baugrundstücksgrenzen angepasst.

### **3.5 Verkehrserschließung**

Um eine der Zweckbestimmung der Änderungsflächen entsprechende Verkehrserschließung zu sichern, wird die ursprüngliche Planstraße 1 in ihrer Lage neu gefasst. In westlicher Randlage zu den neuen Baugebieten ist sie so geeignet, diese günstig an den Knoten Dierkower Damm und Hinrichsdorfer Straße anzubinden. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit endet sie in einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage.

Zur Sicherstellung der Funktion der Feuerwache Ost ist es sinnvoll, eine Alarmausfahrt direkt auf den Dierkower Damm anzulegen.

Dies wird keine allgemeine neue Anbindung sondern lediglich eine im Alarmfall zu nutzende Ausfahrt.

Für diesen Zweck wurde eine spezielle Festsetzung zu einem -Bereich einer Alarmausfahrt der Feuerwache Ost- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB getroffen und durch eine entsprechende Festsetzung zu den öffentlichen Grünflächen ergänzt.

Im Rahmen der Planstraße 1 wurden Teile der ursprünglichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz- als Bestandteil der neuen Straßenverkehrsfläche aufgefangen.

Aus Anlass der neuen Führung der Planstraße 1 und aus weitergehenden Überlegungen zur Entwicklung des Wegesystems wird ein ursprünglich vorgesehener Fuß- und Radweg ebenfalls in seiner Lage angepasst und an den westlichen Rand der neuen Planstraße 1 herangeführt. Die festgesetzte Breite ist im Zusammenwirken mit den Flächen der Planstraße 1 auch die entsprechenden Baumpflanzungen aufzunehmen.

Im Süden der Änderungsfläche wird ein öffentlicher Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg ebenfalls in der Lage dem Bestand und der vorgesehenen Nutzung im GE 4 angepasst und nach Süden verschoben. Hier findet er auch besseren Anschluss an Wegeverbindungen östlich des Dierkower Damms.

Da in diesem Bereich weitergehende Planungen vorliegen, wurden auch entsprechende Pflanzgebote getroffen.

Bezüglich der Herstellung von Stellplätzen ist auf die Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze vom 11. Oktober 2006, bekanntgemacht am 15. November 2006 im Städtischer Anzeiger, hinzuweisen.

## **3.6 Technische Infrastruktur**

### **3.6.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung für den nördlichen Bereich kann vom Dierkower Damm her erfolgen.

### **3.6.2 Löschwasser/ Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung soll im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen gesichert werden. Hierzu sind in Zusammenhang mit der Objektplanung gesonderte vertragliche Vereinbarungen zu schließen.

Zur Löschwasserversorgung sind gemäß den Technischen Regeln - Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h vorzuhalten. Diese Löschwassermenge ist ausreichend, soweit die Gebäude gem. Landesbauordnung errichtet werden.

### **3.6.3 Abwasserableitung**

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets bestehen Möglichkeiten des Anschlusses an eine Druckrohrleitung.

Das nördliche Bebauungsplangebiet, also auch der Änderungsbereich, wird derzeit nicht öffentlich entsorgt.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan sieht für das anfallende Niederschlagswasser auf den Bauflächen nördlich des Zingelgrabens die Einleitung in die angrenzenden Röhrichtflächen vor. Hierdurch sollen die tendenziell zu trockenen Flächen in ihrem Bestand gesichert werden. Die Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers ist jedoch nur möglich, soweit Ausnahmen von der Versickerungspflicht gemäß Wasserhaushaltgesetz auf der Basis entsprechender Bodengutachten gemacht werden. Die Einleitung in die Röhrichtflächen wurde wegen der noch ungeklärten Genehmigungsvoraussetzungen nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung sollte die Möglichkeit der Bewässerung der Röhrichtflächen geprüft werden.

### **3.6.4 Elektroenergieversorgung**

Die Hauptversorgungsleitungen sollen in den Verkehrsflächen verlegt werden. Die Lage der Trassen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Plangebietsübergreifende Hauptversorgungsleitungen liegen im Änderungsbereich nicht vor.

Die in Plangebiet vorhandene Trafostation auf dem Gelände der Fa. Eisen- und Stahlhandel soll abgebrochen werden und durch eine Kompaktstation ggf. an selber Stelle ersetzt werden. Eine weitere Kompaktstation im Plangebiet ist erforderlich.

Mögliche Trafostandorte sind mit den Stadtwerken Rostock AG abzustimmen.

Mit § 14 Abs. 2 BauNVO ist die Einordnung der Stationen im gesamten Bebauungsplangebiet in den Baugebieten möglich (Sicherung durch persönliche Dienstbarkeiten oder Flächenerwerb). Die Einordnung von Kabelverteilschränken und Zählersäulen ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren.

### **3.6.5 Straßenbeleuchtung**

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen sicherzustellen.

Entsprechend der Verkehrssicherungspflicht, die u.a. durch eine nach DIN 13201 entsprechende Beleuchtung abgesichert wird, ist die Planung der Straßenbeleuchtung mit den Stadtwerken Rostock AG, Hauptabteilung Licht, abzustimmen.

Um dem Umweltschutz (u.a. dem Insektenschutz) gerecht zu werden, sind vorzugsweise quecksilberfreie Natriumhochdruckdampf-Lampen oder LED-Lampen einzusetzen.

### **3.6.6 Erdgasversorgung**

Eine Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Erdgas ist grundsätzlich möglich.

### **3.6.7 Anlagen der Telekommunikation**

Die fernmeldetechnische Versorgung kann durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt werden.

### **3.6.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft**

Da der Änderungsbereich über die Planstraße 1 als öffentliche Straße an das städtische Verkehrsnetz angebunden wird, ist auch der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung gesichert.

### **3.6.9 Fernwärme**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 28.11.2007.

Im Jahr 1998 wurde eine Verbindungsleitung zwischen Ost- und Westteil der Hansestadt Rostock mit Warnowquerung in Verlängerung der Straße Am Kreuzgraben und weiterem Verlauf durch die Planstraße 2 zum Dierkower Damm verlegt. Von dort führt sie parallel zur Straßenbahn in Richtung Norden. Ein Anschluss der Änderungsflächen ist somit möglich.

## **3.7 Grünordnung**

Aufgrund der vorliegenden Planung im Verfahren gemäß § 13a BauGB ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht über den mit der vorliegenden Planung ermöglichten Eingriff zu befinden. Er gilt als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Allerdings wurde bereits im Ursprungsplan diese Problematik gelöst.

Mit der vorliegenden Planung werden auch keine neuen oder wesentlich erweiterten Eingriffe vorbereitet.

Ansonsten werden mit der vorliegenden Änderung Verbesserungen hinsichtlich der Lage des in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzugs einschließlich des integrierten Fuß- und Radwegs und des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radwegs vorgenommen.

Die Grenzen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden ebenfalls den Änderungen angepasst.

Bei der Umsetzung der Planung ist auf die entsprechenden Satzungen der Hansestadt Rostock:

#### **Grünflächengestaltungssatzung**

Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken vom 19. September 2001, bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger,

und

#### **Baumschutzsatzung**

Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 07. November 2001, bekanntgemacht am 12. Dezember 2001 im Städtischen Anzeiger,

hinzuweisen.

Ebenso sind die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans weiterhin gültig und zu berücksichtigen.

### 3.8 Hochwasserschutz

Im Sinne des Ursprungsplans soll bis zur Planung und Durchführung der Schutzmaßnahmen durch das Land eine Bebauung des Gebietes mit Gebäuden, die einen ausreichenden Objektschutz aufweisen, möglich sein.

Diese Festsetzung führt i.V.m. der Festsetzung der Höhenlage der Erschließungsflächen Altkarlshof und westliche Abschnitte der Straßen Am Kreuzgraben und Beim Kalkofen. (2.50 m ü.HN) dazu, dass die neu entstehenden Gebäude auch ohne die Schutzmauern entlang der Unterwarnow ab dem Erdgeschoss hochwasserfrei bleiben.

Nach dem Übersichtsheft zum Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern 2012 beträgt der Bemessungswasserstand für den vorliegenden Bereich 2,85 m ü.HN bzw. 3.00 m ü.NHN.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans war noch von einem Bemessungshochwasser von 3,0 m ü.HN auszugehen.

Aufgrund der vorliegenden Änderung wird die entsprechende Festsetzung I 8.1 daher neu gefasst.

Da die gekennzeichneten hochwassergefährdeten Bereiche sich in ihrer Lage durch das geänderte Bemessungshochwasser auch verändern, wird die Festsetzung nun auf die jeweilige Höhe des Baugrundstücks abgestellt.

Entweder erreicht ein Bauvorhaben die notwendige Erdgeschossfußbodenhöhe allein schon durch die Höhenlage des Baugrundstücks, oder es muss eine entsprechende bauliche Aufhöhung vorgenommen werden. Lediglich im Bereich der neuen Gemeinbedarfsfläche ist weitgehend von einer ausreichenden Geländehöhe auszugehen.

Im sonstigen Gebiet des Bebauungsplans ist grundsätzlich von baulichen Maßnahmen an den Gebäuden auszugehen.

Die Festsetzung I 8.1 erhält gemäß § 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 5 BauGB folgende Fassung:

“8.1 In allen betroffenen Baugebieten muss die Fussbodenoberkante von Aufenthaltsräumen mindestens 3,25 m über NHN betragen. Die festgesetzte Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen darf in bestehenden Gebäuden ausnahmsweise unterschritten werden. Hier werden andere Maßnahmen der baulichen Vorsorge (hochwassersichere Verschlüsse) empfohlen.

Besonders schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Räume, in denen wassergefährdende Stoffe in erheblichen Mengen gelagert und verwendet werden, sind bis zu 3,25 m über NHN sturmflutsicher auszuführen.

Bei Höhen der Oberkante Erdgeschossfußboden bis max. 3,30 Meter ü.HN bzw. 3,45 m ü.NHN sind hier ggf. entstehende Vollgeschosse gem. Landesbauordnung nicht auf die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. § 16 Abs. 6 BauNVO

Geschosse, die den Festsetzungen gem. Satz 1 nicht genügen, dürfen nur als Garagengeschosse genutzt werden. Die Zulässigkeit von Stellplätzen gem. Festsetzung I 3. bleibt unberührt. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)“

### 3.9 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Zu der gekennzeichneten Fläche liegen nur ältere Gutachten aus den Jahren 1991 und 1995 vor, in denen Belastungen mit Schwermetallen und Mineralöl-Kohlenwasserstoffen festgestellt wurden. Daher wurde dieser Bereich vorsorglich gem. § 9, Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Inwieweit diese Mineralölkohlenwasserstoffe bereits biologisch abgebaut wurden, kann gegenwärtig nicht eingeschätzt werden. Eine Altlast liegt jedoch nicht vor. Bei den Baumaßnahmen sind die abfallrechtlichen Bestimmungen einzuhalten und der ausgehobene Boden ist nachweislich zu entsorgen.

Neben den oben bereits erläuterten Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und den hochwassergefährdeten Bereichen werden keine weiteren oder neue Kennzeichnungen bzw. nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB vorgenommen.

### 3.10 Immissionsschutz

Der Ursprungsbebauungsplan verfügt über die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel.

Daher wurde bereits im Vorfeld der vorliegenden Änderung untersucht, ob die Änderung der Art der baulichen Nutzung und die Änderung des Flächenzuschnitts einzelner Baugebiete unter der Maßgabe der Sicherung des gebotenen Immissionsschutzes an den bestimmten Immissionsorten möglich ist.

Die maßgebenden Immissionsorte sind im vorliegenden Fall:

Dierkower Höhe 13	Wohnung.
Dierkower Höhe 14	Tagesklinik mit nachts genutzten Schlafräumen.
Dierkower Höhe 16	Wohnung.
Dierkower Höhe 43	Wohnung.
Lewarkweg 25	Wohnung.

Bei der Ansiedlung einer Feuerwache sind folgende möglich Emissionen zu berücksichtigen:

- Alarmierung,
- Aus- und Einfahrten der Einsatzfahrzeuge  
(15 bis 20 Einsatzfahrzeuge, 6 Krankenfahrzeuge, 5 Rettungsfahrzeuge, 3 Notarztwagen),
- Transporter- und Pkw-Fahrten,
- 1 Offshore-Schlauchboot und dessen Wartung,
- Geräusche der Einsatzwagenhalle und Werkstatthalle (Schlosserei und Schreinerei),
- Lüftungsanlage,
- Kompressor,
- Tankbetrieb,
- Waschplatz und
- Übungsbetrieb.

Um Lärmkonflikte mit der umgebenden Wohnnutzung zu vermeiden, begrenzt der Ursprungsplan die Lärmemission auf den einzelnen gewerblichen -, Freizeit- und Kerngebietsbauflächen durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel. Sie wurden so festgesetzt, dass in ihrer Summenwirkung keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“, Beiblatt 1 für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete auftritt. Die Orientierungswerte liegen gegenüber gewerblichen Einwirkungen tags (6.00 – 22.00 Uhr) bei 55 bzw. 60 dB(A) für ein Wohn- bzw. Mischgebiet und nachts (22.00 -6.00 Uhr) bei 40 bzw. 45 dB(A). Werden diese Werte nicht überschritten, kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Lärmbelastung im zumutbaren Bereich liegt.

Durch die seit 2006 gültige DIN 45691 „Kontingentierung“ gibt es ein verbindliches Verfahren um Emissionskontingente und die daraus abgeleiteten Lärmkontingente an den Immissionsorten (Immissionskontingente) zu bestimmen. Dieses Verfahren wird auf die zu ändernden Bauflächen in der schalltechnischen Untersuchung (Gutachten Nr.30031gi02, ABIT Ingenieure Dr. Trautmann vom 30.08.2013) angewandt.

Die auf den Bauflächen zur Verfügung stehenden Emissionskontingente werden insbesondere für den Nachtzeitraum so umverteilt, dass auf der Gemeinbedarfsfläche eine Feuerwehr möglich ist. Zum Vergleich zieht der Gutachter die Schallprognose zur Hauptfeuerwache in Potsdam heran. Die dort ermittelten durchschnittlichen Schalleistungspegel beim Betrieb der Hauptfeuerwache können durch die festgesetzten Emissionskontingente erreicht werden. Da sich die Emissionskontingente immer auf den ungünstigsten Immissionsort beziehen, können in den anderen Richtungen durchaus höhere Emissionskontingente zugelassen werden. Hierfür werden richtungsabhängige Zusatzkontingente nach der DIN 45691 ausgewiesen und festgesetzt. Insgesamt kommt es im Wohngebiet zu keiner Erhöhung der Immissionsanteile aus den Emissionskontingenten der geänderten Bauflächen gegenüber den Immissionsanteilen aus den entsprechenden Bauflächen des Ursprungsplans.

Bei einer Feuerwache können die Signale durch das Martinshorn besonders beeinträchtigend wirken. Ein geeignetes Verkehrskonzept mit Ausfahrt über die Planstraße 1 an den

Dierkower Damm und eine Zwangs-Freischaltung an der nächsten Lichtsignalanlage kann erheblich zur Lärminderung beitragen. Eine derartige Planung geht über den Rahmen der Bauleitplanung hinaus und ist der konkreten Vorhabensplanung vorbehalten. Auch das Erfordernis einer zusätzlichen Alarmausfahrt über die Grünfläche kann erst mit dem konkreten Projekt bestimmt werden. Deshalb ist sie als Option gekennzeichnet, ohne ihre Lage und Länge genau zu kennen. Falls sie benötigt wird, können die damit verbundenen Lärmimmissionen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ermittelt und geprüft werden. Weitere Lärminderungen sind in Verbindung mit einer schalloptimierten Bauweise durch Anordnung und Höhe der Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche durch Abschirmung möglich.

Die Umverteilung der Nachtkontingente führt dazu, dass dem neuen Gewerbegebiet GE 4 keine Lärmkontingente zugeordnet werden.

Diese Nutzungseinschränkung ist möglich und vertretbar, weil innerhalb dieser Fläche eine Nutzung im Nachtzeitraum (Lagerplatz des Tief- und Hafengebäudeamtes) nicht stattfindet und ausgeschlossen werden kann.

#### **4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Mit der vorliegenden Planung wird ein Sondergebiet -Freizeit- aufgegeben, eine Gemeinbedarfsfläche für Feuerwache Ost neu festgesetzt und Festsetzungen zur Lage von Gewerbegebieten, Verkehrsflächen und Grünflächen angepasst.

Der sonstige Festsetzungsrahmen wird dieser Änderung überwiegend redaktionell angepasst.

Damit wird einem aktuellen Bedarf entsprochen, ohne den Bebauungsplan grundlegend zu ändern.

Da mögliche immissionsschutzrechtliche Auswirkungen untersucht wurden und dabei festgestellt wurde, dass keine negativen Auswirkungen durch diese Änderung eintreten, wird davon ausgegangen, dass keinerlei negative Auswirkungen der vorliegenden Planung bestehen.

Die Auswirkungen auf die Sicherstellung der städtischen Infrastruktur sind absolut positiv einzuschätzen.

#### **5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG**

Nach derzeitigen Kenntnisstand geht die Hansestadt Rostock davon aus, dass durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.GE.93 für das Gewerbegebiet "Osthafen" keine Konflikte ausgelöst werden, die einer gerechten Abwägung untereinander und gegeneinander bedürfen.

Mit der vorliegenden Planung werden weder die Belange

- der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der Sicherheit der Bevölkerung,
- sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- der Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise,
- Kosten sparenden Bauens und der Bevölkerungsentwicklung,
- hinsichtlich sozialer, kultureller, familiärer, altersbedingter, geschlechtlicher, gesundheitlicher, bildungsmäßiger, sportlicher, und freizeit- und erholungsorientierter Anforderungen,
- der Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, der Baukultur, des Denkmalschutzes und -pflege,
- erhaltenswerter Ortsteile wie Straßen, Plätze (Orts- und Landschaftsbild),
- der Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
- des Umweltschutz, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege,
- der Standortanforderungen und -bedingungen von Wirtschaft, Handel, Handwerk, Versorgung, Dienstleistung,
- des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung,
- des Zivilschutzes und
- von der Hansestadt beschlossenen städtebauliche Entwicklungskonzepte oder

- des Hochwasserschutzes  
negativ beeinträchtigt.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<b>Gebiet</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil an Gesamtfläche in %</b>
Gewerbegebiet GE 4	7.432,00	30,00
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	6545,60	26,00
Straßenverkehrsfläche (Planstraße 1)	3077,40	12,00
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	3736,10	12,00
Öffentliche Grünfläche	4282,80	20,00
Gesamtfläche der Änderung	24993,90	100,00



## **7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

### **7.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Da die Hansestadt Rostock Eigentümer der von der 1. Änderung erfassten Flächen ist, erübrigen sich bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der mit der 1. Änderung verfolgten Ziele.

### **7.2 Verträge**

Da die mit der Planung zu sichernden Vorhaben durch die Hansestadt Rostock selbst getragen werden, wird davon ausgegangen, dass es nicht notwendig wird, entsprechende Verträge etwa zu Ausgleichmaßnahmen oder zur Herstellung von Erschließungsmaßnahmen zu schließen.

### **7.3 Kosten und Finanzierung**

Die Aufwendungen zur Sicherung der Planung und deren Umsetzung sind durch die Hansestadt Rostock zu tragen und entsprechend in den Haushalten zu berücksichtigen. Insbesondere die Verwendung entsprechender Fördermittel ist daher entschieden zu prüfen.

## **8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE**

Spezielle Hinweise zur Durchführung der Planung können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben werden.