



Übersichtsplan

**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123**

für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“

zwischen der Unterwarnow, der Straße Langenort und der Fedor-Schuchardt-Straße sowie der Fernwärmeleitung einschließlich deren gedachter Verlängerung parallel zur Friedrich-Fischer-Straße, betreffend den zentralen Platzbereich südwestlich der Straße Zur Yachtwerft und eine Wegeverbindung zum Ostufer der Unterwarnow

**Begründung**  
- ENTWURF -

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 08.11.2017

ausgefertigt am .....

(Siegel)

Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 30.11.2017

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	3
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	4
2.2	Angaben zum Bestand	4
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	4
2.2.2	Nutzung und Bebauung	5
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	5
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>6</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	6
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen, hier: Verkehrsflächen	6
3.3	Verkehrerschließung, Flächen für Versorgungsanlagen	7
3.4	Technische Infrastruktur	7
3.5	Grünordnung	7
3.6	Nutzungsbeschränkungen, Immissionsschutz	8
3.7	Übernahme von Rechtsvorschriften	8
3.7.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	8
3.7.2	Naturschutzrechtliche Festsetzungen	8
3.8	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	8
<b>4</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>10</b>
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	10
6.2	Verträge	10
6.3	Kosten und Finanzierung	10
<b>7</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>10</b>

---

## **ANLAGE**

Zentrale Fußwegeverbindung - Entwurfsplanung, Lageplan -

---

## **1 PLANUNGSANLASS**

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

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 15.WA.123 dient der planungsrechtlichen Vorbereitung für die abschließende Herstellung noch fehlender Freianlagen im zentralen Bereich des Plangebietes zwischen der Straße Zur Yachtwertt und dem Ufer der Unterwarnow sowie einer im Detail veränderten Zuordnung von öffentlichen und privaten Flächen in diesem Bereich.

Mit der Planänderung werden die Voraussetzungen geschaffen, den im B-Plan vorgesehenen zentralen Platzraum und die von dort zum Warnoufer führende Fußgängerverbindung ohne das bisher konzipierte Wasserbecken mit anschließendem Wasserlauf zu verwirklichen.

Anlass der Planänderung sind der unverhältnismäßige Herstellungsaufwand und die hohen Betriebs- und Unterhaltungskosten für die Hansestadt Rostock nach Übernahme eines bisher konzipierten künstlich unterhaltenen Wasserlaufs. Zur Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Qualität ließ die Hansestadt Rostock in diesem Zusammenhang eine Entwurfsplanung für den zentralen Platzraum und die Fußgängerverbindung erarbeiten und hat diese als Grundlage für die fertigzustellenden Freianlagen mit der Erschließungsträgerin abgestimmt.

Gleichzeitig wurde für das bisher noch unbebaute Umfeld des zentralen Platzraums ein Bauvorhaben akquiriert, das den Intentionen des Plankonzeptes nach der Baudichte und –höhe sowie auch hinsichtlich einer geschäftlich unterlagerten Wohnnutzung gerecht wird. Hieraus ergab sich die Möglichkeit einer zwischen der Hansestadt Rostock und dem privaten Investor abgestimmten Umsetzungsplanung für den zentralen Platzraum in enger Verzahnung privater und öffentlicher Flächen. Mit dieser Planänderung wird die daraus folgende Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen für den Fußgängerverkehr im zentralen Platzraum festgesetzt.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plangebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 45,1 ha bleibt von der 2. Änderung unberührt.

Die Planänderung betrifft den zentralen Platzbereich südwestlich der Straße Zur Yachtwertt und eine Wegeverbindung zum Ostufer der Unterwarnow – insgesamt ca. 7.087 m<sup>2</sup>. Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) mit einer blauen Balkenlinie abgegrenzt.

Er schließt folgende Flurstücke in der Gmk. Gehlsdorf, Flur 1 bzw. Teile davon ein: 442/122, 442/146, 442/150 - /153, 442/157, 442/209, /210, 442/242, /243, 442/254 - /257, 442/264, /265, 442/274 - /277, 442/304 - /306, 443/16, /17, 461/1, /2.

### **1.3 Bisheriger Verfahrensablauf**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da der Änderungsbereich Bestandteil des integrierten Siedlungskörpers der Hansestadt Rostock ist und mit der Planänderung keine zusätzlichen Grundflächen zugelassen werden. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen. Von einer Umweltprüfung wird deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Auf der Grundlage eines Änderungs-Vorentwurfs und eines vorläufigen Gestaltungskonzeptes für den Platzraum und die anschließende Fußgängerverbindung zum Warnowufer erfolgte in der Ortsbeiratssitzung am 24.11.2015 eine frühzeitige öffentliche Erörterung der Planungsziele. Der angestrebte Verzicht auf den ursprünglich konzipierten Wasserlauf wurde

hier nach kontroverser Diskussion grundsätzlich gebilligt; für das Gestaltungskonzept wurden dabei Überarbeitungen zur Sicherung der Qualität im öffentlichen Raum empfohlen.

Der Entwurf der Planänderung wurde am ..... durch die Bürgerschaft gebilligt und nach Bekanntmachung im Rostocker Anzeiger vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....

Die Rostocker Bürgerschaft hat die 2. Planänderung am ..... als Satzung beschlossen.

## **2 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

*Grundlagen der Bebauungsplanänderung sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden im Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP vom 27.05.2016, GVOBl. M-V, S. 322) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP vom 22.08.2011, GVOBl. S. 938) dargelegt.

Die Planänderung berührt keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

#### Flächennutzungsplan

Der am 01.03.2006 beschlossene Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Wohnbaufläche W 15.5 und zum Warnowufer hin eine Grünfläche dar.

Die Bebauungsplanänderung ist unverändert aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

*Sonstige übergeordnete Planungen:*

Die Planänderung berührt keine übergeordneten sonstigen Planungen der Hansestadt Rostock.

### **2.2 Angaben zum Bestand**

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

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage des Plangebietes zwischen der Unterwarnow und der Straße Zur Yachtwerft. Er stellt sich zzt. als naturbelassener Freiraum dar; die Erschließungs- und Freianlagen sind in diesem Bereich nicht fertiggestellt.

Die geplante Fußgängerverbindung zum Warnowufer ist beidseitig mit Einfamilienhäusern bebaut. An den geplanten zentralen Platzraum grenzen dreiseitig noch unbebaute Flächen. Hier wird zzt. eine Mehrfamilienhausbebauung vorbereitet. Die vierte, östliche Platzseite grenzt an die Straße Zur Yachtwerft, die das Plangebiet zentral erschließt.

### **2.2.2 Nutzung und Bebauung**

Das Areal des Änderungsbereichs ist derzeit ungenutzt. Es wird von zwei Trampelpfaden gequert, die jeweils die Straßen Zeesenweg – Kutterweg und Jollenweg – Kadettweg fußläufig verbinden.

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

Im Ortsteil Gehlsdorf befinden sich Einzelhandelseinrichtungen der Grundversorgung, gastronomische Angebote, Arztpraxen sowie eine Kindertagesstätte und eine Grundschule.

Das Baugebiet „Ehemaliges Marinegelände“ ist über die Straße Zur Yachtwerft gut in das Hauptstraßennetz der Stadt eingebunden. Es ist an die ÖPNV-Buslinien 45, 45A der RSAG angeschlossen; ÖPNV-Haltestellen befinden sich im Abstand von ca. 300 m.

### **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die von der Planänderung betroffenen Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der WIRO GmbH (Flst. 442/306, 442/151, /152). Die jeweils 1,25 m breiten Randflächen der geplanten Fußgänger Verbindung sind Bestandteil der angrenzenden privaten Wohngrundstücke. Die Randflächen des geplanten zentralen Platzraums im nordöstlichen Änderungsbereich sind ebenfalls privat (Flst. 442/146, 442/157, 442/304, 442/305).

### **3 PLANUNGSINHALTE**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

Bauliche Nutzungen werden von der 2. Änderung des B-Plans nur formal betroffen.

Beidseitig der Fußgängerverbindung erfolgte die private Grundstücksbildung unter Inanspruchnahme eines jeweils 1,25 m breiten Streifens der bisher festgesetzten Fußgänger-Verkehrsfläche; eine bauliche Nutzung ist auf diesen Grundstücksteilen bisher unzulässig.

Mit der Planänderung wird hier eine Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse vorgenommen. Die besagten Grundstücksteile werden nunmehr als Baugebietsflächen – Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO – festgesetzt. Die Grundstücksteile gehören weiterhin nicht zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Lage außerhalb der unverändert fortgeltenden Baugrenzen). Aufgrund der (ebenfalls unverändert fortgeltenden) Textfestsetzung Nr. 2.1.1. sind auch Nebengebäude, Stellplätze oder Garagen auf diesen Grundstücksteilen weiterhin unzulässig.

#### **3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen, hier: Verkehrsflächen**

Die Planänderung betrifft eine Fläche für den Fußgängerverkehr zwischen der Straße Zur Yachtwerft und dem Ufer der Unterwarnow. Hier wird die Festsetzung über eine Wasserfläche aufgegeben, die bisher als Becken im zentralen Platzraum mit anschließendem Wasserlauf in Richtung Unterwarnow konzipiert war. Mit der Planänderung wird der beschriebene Bereich nunmehr vollflächig als Fläche für den Fußgängerverkehr festgesetzt.

Der bereits im Ursprungsplan festgesetzte Platzbereich bleibt in seinen Abmaßen unverändert. Der westlich anschließende Fußweg verbleibt mit einer Gesamtbreite von 7,5 m (bisher 2 x 2,5 m). Der insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung ‚Fuß-/Radweg‘ festgesetzte Korridor soll einen 3,0 m breiten, bedestigten Weg mit randlicher Begrünung aufnehmen. Im westlichen Abschluss des Fußweges werden beidseitig Teile der bisher festgesetzten Grünfläche zwischen den Wohngrundstücken und dem Uferweg in die Fußgängerfläche einbezogen.

Die Wegeverbindung hat maßgeblich eine strukturbildende Bedeutung für das Plangebiet und gewährleistet die im Plankonzept angelegte Gliederung in kurze Wohnstraßen mit einer Zäsur zwischen nördlichem und südlichem Planbereich. Im Wege- und Erschließungssystem des Plangebietes kommt der Fußgängerverbindung eine ergänzende Bedeutung zu; der Anschluss an den übergeordneten Fuß-/Radweg am Warnowufer erfolgt funktionsgerecht und in der Hauptsache über die Steuerbordstraße und über die Backbordstraße. Die Ergänzungsfunktion im Wegenetz erwächst insbesondere aus der Fortsetzung des von Osten kommenden Grünzuges mit Spielplatz in Richtung Unterwarnow und aus der planerischen Intention, einen zentralen Platzbereich in der Mitte des Wohngebietes zu gestalten.

Für die Gestaltung des Platzraumes und der Wegeverbindung wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet und mit der Erschließungsträgerin sowie dem privaten Bauherrn für die am Platzraum liegenden Flächen abgestimmt (sh. Anlage). Er beinhaltet die Anlage eines begrünten Stadtplatzes mit Sitzgelegenheiten, kleinen öffentlichen Spielangeboten, einem noch näher zu bestimmenden baukünstlerischen Akzent (z.B. Skulptur, Wasserspiel o.ä.) und einen Wechsel von befestigten Bereichen mit begrünten Flächen, die als Rasen und als Schmuckbeet sowie auch mit Bäumen zu gestalten sind. Auf der nach Westen an den Platzbereich anschließenden Wegeverbindung werden diese Gestaltungsgrundsätze fortgeführt. Hier ist eine organisch geschwungene, 3 m breite Wegführung mit randseitigen Rasenflächen, einem Gräserband und Schmuckbeetflächen vorgesehen; zur Herausarbeitung der vertikalen Raumdimension werden einzelne Baumpflanzungen als Baumreihenfragmente geplant. Als Baumart wurde die Säulenhainbuche gewählt, da diese Baumart eine kleine und schmale Wuchsform auszeichnet. Die Achsenschnittpunkte mit den quer verlaufenden Wohnstraßen sollen als kleine Verweilbereiche ausgeformt werden. Am westlichen Abschluss des Fußwe-

ges soll Raum für eine Treppe / Rampe zur Überwindung der Höhendifferenz (Böschung) und für die Gestaltung eines möblierten und begrünten Verweilbereichs eröffnet werden.

Der Gestaltungsplan bildet die konzeptionelle Grundlage für diese Planänderung und für die anschließende Umsetzung auf der Ebene des Erschließungsvertrages (öffentlicher Raum) bzw. des privaten Bauvorhabens (privater Raum). Der betroffene private Bauherr hat sich bezüglich der zum Platzraum gehörigen privaten Flächenanteile gegenüber der Erschließungsträgerin vertraglich verpflichtet, hier einen uneingeschränkten Zugang für die Öffentlichkeit dauerhaft einzuräumen; die Umsetzung der bestehenden Verpflichtungen aus dem Erschließungsvertrag ist dadurch gewährleistet.

Die mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium steuerbaren Bestandteile des Gestaltungsplans wurden in die B-Planänderung aufgenommen. Dies betrifft eine Abgrenzung der öffentlichen Flächen des Fußgängerbereichs, die zur Sicherung seiner Aufenthalts- und Verbindungsfunktion erforderlich sind, von ergänzenden privaten Platzflächen, die ihrerseits der ergänzenden räumlichen Ausformung des Platzraumes sowie der Freiraumsicherung und Gestaltung dienen. Dabei wird die o.a. privatrechtliche Verpflichtung zur Zugänglichkeit der privaten Platzflächen für die Allgemeinheit durch Festsetzung eines entsprechenden Wegerechts öffentlich-rechtlich fixiert. Weiterhin werden die vorgesehenen Baumpflanzungen als zusätzliche Anpflanzgebote in den B-Plan aufgenommen. Für weitergehende Detaillierungen fehlt es an einer gesetzlichen Regelungsermächtigung im Rahmen eines B-Plans. Der Gestaltungsplan wird deshalb ebenfalls Gegenstand des Erschließungsvertrags zwischen der Hansestadt Rostock und der Erschließungsträgerin.

### **3.3 Verkehrserschließung, Flächen für Versorgungsanlagen**

Aus der 2. Änderung des B-Plans ergeben sich keine Auswirkungen auf die Verkehrerschließung des Plangebietes oder auf einen veränderten Flächenbedarf für Versorgungsanlagen. Im Änderungsbereich sind keine Trassen oder Flächen für übergeordnete Versorgungsleitungen zu beachten.

### **3.4 Technische Infrastruktur**

Die Planänderung berührt im Bereich der öffentlichen Erschließung Belange der Straßenbeleuchtung und der Regenentwässerung.

Eine ausreichende und funktionsgerechte Straßenbeleuchtung und Oberflächenentwässerung ist bei der Herstellung der Erschließungsanlage zu berücksichtigen. Das auf den Platz- und Wegeflächen des Änderungsbereichs anfallende Oberflächenwasser soll leitungsgebunden direkt in die Unterwarnow eingeleitet werden.

### **3.5 Grünordnung**

Die Grundzüge des Grünordnungskonzeptes des Plangebietes werden von der 2. Änderung nicht berührt. Die im ursprünglichen Konzept baulich dominierte Gestaltung der Platz- und Fußgängerfläche soll nunmehr jedoch stärker durch landschaftsplanerische Elemente geprägt werden (Konzept – s.o. Pkt. 2.2). Als neues, zusätzliches Gestaltungselement werden Bäume als Gestaltungselement eingeführt und im Plan als Anpflanzbot festgesetzt.

Am westlichen Abschluss der Fußgänger Verbindung sind 5 Hybridpappeln, die bisher mit einem Erhaltungsgebot im B-Plan festgesetzt sind, von der Planung betroffen. Die bestehenden Hybridpappeln (StU 2,30 / 1,80 / 3-stämmig 2,88 / 2,30 / 2,30m) erwecken einen vitalen Gesamteindruck. Im Schwachastbereich ist ein leichter Totholzanteil zu verzeichnen. Durch das artbedingte Wurzelwachstum sind Schädigungen am angrenzenden Uferweg festzustellen. Planbedingt wird das bisherige Erhaltungsgebot mit der 2. Planänderung aufgehoben. Gleichwohl unterliegt eine Fällung der Bäume dem Ausnahmeverbehalt nach § 20 (3) NatSchAG M-V und setzt in diesem Zusammenhang entsprechende Ersatzpflanzungen vor-

aus. Die Untere Naturschutzbehörde hat die Erteilung der Ausnahmegenehmigung im Planänderungsverfahren in Aussicht gestellt.

Das Ausnahmeerfordernis ergibt sich zunächst aus einer offensichtlich fehlerhaften Einmessung der Bäume, die tatsächlich unmittelbar in der Wegeachse stehen und insoweit mit einer Verwirklichung der festgesetzten Fußgängerverbindung unvereinbar sind. Das Erfordernis einer Fällung der Bäume ergibt sich konkret aus der Notwendigkeit, den örtlich bestehenden Höhenunterschied (Hochwasserböschung) durch eine Treppenanlage und auch barrierefrei durch eine Rampe überwinden zu können. Ersatzpflanzungen können in die Neugestaltung der Verkehrsanlage integriert werden und werden dafür im örtlichen Zusammenhang als Anpflanzgebot neu festgesetzt.

Die Planänderung berührt keine bisher getroffenen Regelungen über naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Zusätzlichen Eingriffe werden durch die 2. Änderung nicht ausgelöst. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung erübrigt sich darüber hinaus auch in Anwendung des § 13a (2) BauGB.

### **3.6 Nutzungsbeschränkungen, Immissionsschutz**

Die 2. Planänderung hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Regelungen zum Immissionsschutz.

### **3.7 Übernahme von Rechtsvorschriften**

#### **3.7.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung**

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gelten fort und werden durch die Planänderung nicht berührt.

#### **3.7.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen**

Auf die Vorschriften des § 18 NatSchAG – Gesetzlich geschützte Bäume – und den damit verbundenen Ausnahmeverbehalt bei Baumfällungen wird hingewiesen (vgl. Pkt. 2.5).

### **3.8 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen**

Im Änderungsbereich sind keine Flächen bekannt, die nach § 9 (5) BauGB besonders zu kennzeichnen wären.

#### 4 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Im Zuge der planerischen Abwägung zu der 2. Änderung des Bebauungsplans war insbesondere über die Bedeutung des Wasserlaufs für die städtebauliche Qualität des Wohngebietes und über die Verhältnismäßigkeit zu dem Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand einer solchen Anlage zu entscheiden.

Eine spezifische städtebauliche Qualität des Baugebietes resultiert hauptsächlich aus der besonderen Lage an dem natürlichen Flusslauf der Unterwarnow, die vor allem für die westlich gelegenen Bauzeilen einen besonderen landschaftlichen Wert darstellt. Ein hufeisenförmiger Straßenraum bildet die gebietsübergreifende Grundstruktur des Erschließungssystems, die durch einen mittigen Grünzug ergänzt wird. Sie kennzeichnen diesen Siedlungskörper als planmäßige städtebauliche Entwicklung und ermöglichen ein von Fremdverkehren weitgehend unbelastetes Wohnen. In seinen sonstigen Qualitätsmerkmalen wird das Gebiet durch eine homogene, dem Wohnen dienende Straßenrandbebauung geprägt. Diese kleinräumige Baustruktur ist durch kurze Stichstraßen in Wohnnachbarschaften mit jeweils ca. 15 Einfamilienhäusern gegliedert und entspricht der Typik moderner Einfamilienhausgebiete.

Die mit der 2. Planänderung aufgegebenen Festsetzung einer Wasserfläche geht zurück auf ein ursprüngliches Planungskonzept, das u.a. ein fleetartig in das Baugebiet hineingezogenes Kanalsystem vorsah. Dieser Planungsaspekt wurde aus unterschiedlichen Gründen jedoch bereits mit der Aufstellung des B-Plans aufgegeben. Das Thema Wasser wurde letztlich reduziert auf einen von einer Fußgängerverbindung beidseitig begleiteten Wasserlauf, der das westliche Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil gliedert und in dieser Funktion die Zäsurfunktion fortsetzt, die der Grünzug im östlichen Plangebiet ausübt. Die städtebauliche Bedeutung dieser Fläche liegt insoweit vorrangig in ihrer gliedernden Wirkung und in der Verbindungsfunktion zwischen der Straße Zur Yachtwerft und dem Warnowufer.

Dem gegenüber verlangt eine Umsetzung des bisher zugelassenen Wasserlaufs aufgrund der Gefällesituation eine vergleichsweise aufwendige technische Lösung. Die damit verbundenen erheblichen Herstellungskosten und der dauerhafte Betriebskostenaufwand zur Bereitstellung des Wassers sowie zur Gewährleistung eines Pumpenbetriebs und der hygienischen Anforderungen konnten nicht in ein vertretbares Verhältnis zu dem städtebaulich-gestalterischen Mehrwert einer solchen wassertechnischen Anlage gebracht werden.

Im Ergebnis dieser Aufwand-Nutzen-Abwägung wurde deshalb entschieden, die Festsetzung einer Wasserfläche aufzugeben und die gesamte Fläche, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan auf geringerer Fläche eine Fußwegeverbindung beinhaltete, nunmehr gänzlich dem Fußgängerverkehr zu widmen. In einer hierzu im Zusammenhang mit dem Planänderungsverfahren erarbeiteten Gestaltungsplanung wurde eine qualitativ hochwertig zu gestaltende Platz- und Wegefläche abgestimmt, die mit Aufenthalts- und Spielangeboten und mit landschaftsplanerischen Akzenten ausgestattet ist. Eine solche Anlage ist in vergleichbarer Weise geeignet, die Gliederungs- und Verbindungswirkung des bisherigen Konzeptansatzes zu erfüllen. Ein derart verändertes Umsetzungskonzept stellt deshalb auch keine Nachteile für die umgebenden Wohnnutzungen und die damit verbundenen privaten Belange der Anwohner und sonstiger potenzieller Nutzer dar.

#### 5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage Planänderung ergibt sich folgende Veränderung der Flächenbilanz:

Nr.	Nutzung	Fläche
1	WA 1, 2, 3b, 4b, 5b, 6b, 7b, 8b, 9c, 10c	411,47 m <sup>2</sup>
2	Öffentliche Fußgängerverkehrsfläche	3.659,07 m <sup>2</sup>
3	Private Fußgängerverkehrsfläche	2.728,59 m <sup>2</sup>
4	Öffentliche Grünflächen (Uferstreifen, Uferböschung)	244,76 m <sup>2</sup>
5	Private Grünflächen (Versickerungsmulde)	42,67 m <sup>2</sup>

## **6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

### **6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Es ergeben sich keine Erfordernisse der Bodenordnung.

Die Festsetzungen der Planänderungen entsprechen den bestehenden Katasterverhältnissen.

### **6.2 Verträge**

Zur Sicherung der Herstellung des zentralen Platzes und der Fußgänger Verbindung zur Unterwarnow ist der bestehende Erschließungsvertrag zwischen Hansestadt Rostock und der WIRO GmbH zu ändern.

Im Erschließungsvertrag ist zu regeln, dass im zentralen Platzraum eine Wasserfontäne herzustellen ist und dass die Unterhaltung und der Betrieb der Wasserfontäne durch den Investor zu tragen und zu leisten ist.

### **6.3 Kosten und Finanzierung**

Aufgrund der Planänderung sind keine Kosten aus öffentlichen Haushalten zu finanzieren.

Mit der Planänderung ist eine Reduzierung der bisher im Änderungsbereich geschätzten laufenden Unterhaltungskosten verbunden. Auf der Grundlage einer vorläufigen Schätzung der Herstellungskosten sind für den festgesetzten öffentlichen Bereich Unterhaltungskosten von ca. 4.200 €/a (netto) zu kalkulieren.

## **7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE**

Für die zur Umsetzung der Fußgängeranlage erforderliche Fällung von 5 Hybridpappeln ist eine Ausnahme nach § 18 (3) NatSchAG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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).

Artenschutzhinweise: Im Zusammenhang mit den geplanten Baumfällungen der Pappeln sind die Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen, die betroffen sein können. Zum Schutz der Brutvögel gilt § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz, wonach in der Zeit vom 1. März bis 30. September Bäume nicht gefällt oder gerodet werden dürfen. Es ist daher eine entsprechende „Bauzeitenregelung“ für die Fällung der Bäume zu beachten. Weiterhin ist vor der Fällung der Bäume eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Höhlen (Fledermäuse, Brutvögel) zu veranlassen. Das gesetzliche Verbot des § 44 (1) BNatSchG bzgl. der Zerstörung oder einer Beeinträchtigung solcher Höhlen als jährlich wiederkehrend genutzte Vermehrungsstätte gilt das ganze Jahr. Beim Auffinden von besetzten oder bewohnten Höhlen sind entsprechende Ersatzmaßnahmen in Form von Nistkästen und/oder Fledermauskästen zu veranlassen.

Sonstige Gehölzschnittmaßnahmen dürfen ebenfalls nicht zu einer erheblichen Störung von Bruten der Singvögel führen (§ 44 (1) BNatSchG). Der für die Gehölzschnittmaßnahmen Verantwortliche ist verpflichtet, sich vor Beginn der Arbeiten davon zu überzeugen, dass durch die Schnittmaßnahmen keine durch Vögel besetzte Höhlen oder Nester zerstört oder beschädigt werden können.

## **ANLAGE**

Wohnstandort Marine Gehlsdorf

Zentrale Fußwegeverbindung

- Entwurfsplanung, Lageplan -

Dipl.-Ing. Thomas Henschel, Landschaftsarchitekt  
Rostock, 10.03.2017