



Übersichtsplan M 1: 5.000

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier"
zwischen Warnowufer, Neue Werderstraße, Patriotischer Weg und Friedrichstraße

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 02.11.2011

ausgefertigt am 11.11.2011



R. Müller
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	8
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2	Angaben zum Bestand	9
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	9
2.2.2	Nutzung und Bebauung	9
2.2.3	Soziale, kulturelle, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	10
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	10
3	PLANUNGSINHALTE	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Verkehrerschließung	12
3.5	Technische Infrastruktur	13
3.6	Grünordnung	13
3.7	Immissionsschutz	13
3.8	Örtliche Bauvorschriften	14
3.9	Textliche Änderungen	14
3.10	Darstellung der Änderungen	17
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
5	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	18
6	FLÄCHENBILANZ	18
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	18
8	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	18

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die Hansestadt Rostock führt für den Bebauungsplan Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" eine 1. Änderung durch.

- Aufgrund offensichtlich nicht zweckmäßiger Festsetzungen hat sich im nördlichen Bereich bislang keine vollständige Umsetzung der Ursprungsplanung eingestellt. In der Folge droht durch erschlossene aber teilweise brachliegende Flächen ein städtebaulicher Missstand zu entstehen, dem mit der vorliegenden 1. Änderung entgegen gewirkt werden soll.
Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Hansestadt Rostock das Ziel, in seinem nördlichen Geltungsbereich die Bedingungen für eine weitere bauliche Nutzung für Kerngebiete in Übereinstimmung mit den Grundzügen des Ursprungsbebauungsplans zu verbessern und zu erleichtern.
Ergänzend dazu sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Gemeinbedarfsflächen und des allgemeinen Aktualitätsdefizits überprüft werden.
In geringem Maße von den Festsetzungen des Ursprungsplans abweichende Grundnutzungen sollen planungsrechtlich gesichert werden.
- Für die Versorgung des Planungsgebiets und seiner Umgebung hat sich die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes im nördlichen Bereich als sinnvoll herausgestellt. Hier kann in verkehrsgünstiger Lage, sowohl fußläufig als auch für den Individualverkehr, ein SB-Markt errichtet werden, der insbesondere den täglichen Bedarf absichern kann.
Die ursprünglich vorgesehenen Nutzungen haben sich mangels Bedarf nicht eingestellt.
Die baulichen Anforderungen des SB-Marktes erfordern eine geringfügige Korrektur der überbaubaren Grundstücksfläche und die Erweiterung der verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten.
- Für die Festigung eines Schulstandortes waren Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, die auch die Errichtung einer ergänzenden Turnhalle vorsahen.
Hierzu hat sich zwischenzeitlich kein ausreichender Bedarf herausgestellt.
Der bisherige Schulstandort wird nun für kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen benötigt und damit der Charakter der Gemeinbedarfsfläche geändert.
Teile des bisherigen Schulstandortes werden dagegen von einer privaten Bildungseinrichtung benötigt.
Mit einer differenzierten Neufestsetzung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche für die genannten Einrichtungen können diese Flächen bedarfsgerecht einer Nutzung zugeführt werden.
- Auf Grund zwischenzeitlicher Starkregenereignisse hat sich herausgestellt, dass auf den das Plangebiet querenden Regenwassersammler (Kupfergrabensiel) nicht verzichtet werden kann. Damit ist die im Bebauungsplan vorgesehene Stilllegung nicht realisierbar. Der dauerhafte Erhalt der Leitung und die technisch bedingte Nichtüberbaubarkeit der Leitungstrasse führen zu Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen sind sinnvolle aber leicht abweichende Lösungen gefunden worden, die durch geringfügige Änderungen im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden sollen.

- Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans zielt auf einen Ausgleich sozialer und wirtschaftlicher Aspekte bei Sicherung der gebotenen Nachhaltigkeit städtebaulicher Entwicklung. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur baukulturellen Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes geleistet.

Die Struktur und Inhalte der textlichen Festsetzungen (Teil B) werden dem Aufbau des BauGB und der aktuellen Rechtslage angepasst. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu Abstandsflächen werden so gefasst, dass sie klarer verständlich sind. Teilweise werden sie aufgegeben.

- Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans wie
 - hier vorzugsweise Einrichtungen und Verwaltungen von gesamtstädtischer und überörtlicher Bedeutung auch für das Gerichtswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern unterzubringen, die eine Aufwertung der Nutzung und der Gestaltung dieses Bereichs erwarten lassen,
 - die vorhandene Wohnnutzung und zur Erhaltung des besonderen Charakters des Gebietes, auch unter Berücksichtigung der Nutzung und Gestaltung der angrenzenden Quartiere zu schützen und zu entwickeln,
 - die Bedingungen für die schulische Versorgung zu sichern,
 - Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen gemischten Nutzung im südlichen Bereich und
 - die Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen insbesondere durch den entsprechenden Lärmschutz

werden mit den Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung weiter aufrechterhalten und als objektiv sichtbarer Wille der Hansestadt Rostock verbindlich dokumentiert.

Bezogen auf diese Grundzüge werden lediglich korrigierende Festsetzungen getroffen, um die abschließende Umsetzung der Planung zu erleichtern, sie zu aktualisieren und eine größere Bedarfs- und Realitätsnähe zu erreichen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 befindet sich im Stadtteil Mitte in westlicher Randlage zum Stadtzentrum südlich der Unterwarnow direkt an der Straße Warnowufer (L 22).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Mitte der vorhandenen Fahrbahnen der Straßen Warnowufer,
- Osten: durch die Neue Werderstraße,
- im Süden: durch den Patriotischer Weg,
- im Westen: durch die Friedrichstraße.

Die Fläche des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 2,7 ha und liegt in der Flur 3 des Flurbereichs II.

1.3 Verfahrensablauf

Für den am 18.01.1995 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossenen Ursprungsbebauungsplan wurde mit Bescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26.07.1995, Az.: 260b-512.113 - 01.31.00, die Genehmigung mit Nebenbestimmungen erteilt.

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beitrittsbeschluss der Bürgerschaft vom 04.06.1997 erfüllt.

Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.08.1997, Az.: VIII 231b-512.113-03 (10.MK.44), bestätigt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung ist die Satzung am 17.09.1997 in Kraft getreten.

Auf dieser Grundlage erfolgte eine weitgehende Umsetzung der Planung.

Im MK 3 wurden wesentliche Einrichtungen der Justiz des Landes errichtet, im MK 4 erfolgte eine überwiegende Wohnbebauung und im MK 2 wurden teilweise die entsprechenden Nutzungen errichtet. Die Zochstraße wurde durch das Plangebiet bis zur Friedrichstraße verlängert.

Mit dem Entwurf wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.

Mit dem § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), steht der Hansestadt Rostock für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ein neues Instrument der städtebaulichen Planung, das "beschleunigte Verfahren", zur Verfügung.

Das rechtspolitische Ziel ist die Begünstigung einer Entwicklung des Stadtgebiets "nach innen", d.h. von Bebauungsplänen zugunsten der Innenentwicklung.

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Damit soll es den Kommunen auch erleichtert werden, eine Verminderung des Flächenverbrauchs zu sichern.

Insbesondere hinsichtlich des teilweise überschießenden Umgangs mit der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch § 13a BauGB eine Begünstigung der Innenentwicklung bewirkt.

Die vorliegende Planung entspricht eindeutig der Innenentwicklung.

Das "beschleunigte Verfahren" ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anzuwenden.

Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u.a., dass in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

- Mit der vorliegenden Änderung wird der Umfang an Kerngebieten um insgesamt ca. 1.641 m² ausgedehnt (497 m² zulasten bisheriger Straßenverkehrsflächen und 1.144 m² zulasten bisheriger Flächen für den Gemeinbedarf).

Im Umfang von ca. 1.144 m² werden Flächen für den Gemeinbedarf in Kerngebiet umgewandelt. Daneben werden Straßenverkehrsflächen im Umfang von ca. 78 m² zulasten bisheriger Kerngebietsfläche festgesetzt.

Damit kommt es unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahlen insgesamt zu einer Ausweitung von zulässigen Grundflächen um ca. 335 m² (419 m² x 0,8). Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Ausdehnung zulasten bisheriger Straßenverkehrsflächen, also weitgehend befestigter und versiegelter Flächen erfolgt.

- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben neu begründet.
Erkennbar wird durch die Art der baulichen Nutzung (MK) nicht die Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) vom 09. August 2002 unterliegen können.
Die bestehenden Zulässigkeiten werden lediglich räumlich neu geordnet.
- Der Hansestadt Rostock sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden.

- Hier wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Allerdings erhielt die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zur Äußerung (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
- Nach Billigung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" am 09.03.2011 wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung durchgeführt.
Bei der Bekanntmachung des Aufstellungs- und Entwurfsbeschlusses zur vorliegenden 1. Änderung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll.
Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 23.03.2011 wurden die Hinweise gegeben, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.04.2011 bis zum 06.05.2011.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB holte die Hansestadt Rostock die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, anhand des Entwurfs mit Schreiben vom 31.03.2011 etwa zeitgleich ein.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden (§ 13a i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird, und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt ist, besteht keine Veranlassung, die Möglichkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplans in Erwägung zu ziehen.
- Eingriffe, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).
D.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zum Tragen.
Dies ist im vorliegenden Fall auch nicht von Bedeutung, da ohnehin nicht mit Eingriffen aufgrund der Änderung zu rechnen ist.

Die vom Umfang und der Bedeutung geringfügigen Änderungen von Grundnutzungen sowie die damit verbundenen kleinteiligen Aufhebungen, Änderungen oder Ergänzungen lediglich überlagernder Festsetzungen, berühren die oben dargelegten Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans in keiner Weise.

Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt.

Da die Änderung des Bebauungsplans in keiner Weise mit einer relevanten Ausdehnung der bestehenden Kapazitäten des nutzbaren Baulandes verbunden ist, werden keinerlei Anhaltspunkte für eine Betroffenheit raumordnerischer oder nachbargemeindlicher Belange gesehen.

Dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben ist in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung zu tragen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Änderungen an dem öffentlich ausgelegten Entwurf führten.

- Die Hinweise wurden hinsichtlich des Umgangs mit Kampfmitteln und das Arbeiten in kontaminierten Bereichen aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales M-V, Abt. Arbeitsschutz und technische Sicherheit, ergänzt.
- Im westlichen Bereich der Zochstraße wurde eine bereits bepflanzte Fläche im öffentlichen Straßenraum aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege mit einem Anpflanzgebot festgesetzt.
- Im Bereich der Kreuzung Patriotischer Weg/Neue Werderstraße im MK 6 wurde die überbaubare Grundstücksfläche zur sinnvollen und bereits genehmigten Baugrundstücksausnutzung und zur üblichen rechtwinkligen Orientierung zur öffentlichen Straße geringfügig ausgedehnt.

Da diese Änderungen entweder nicht am Satzungscharakter der Änderung des Bebauungsplans teilnehmen, dem Bestand oder bereits genehmigten Vorhaben entsprechen sowie von den Berührten selbst vorgebracht wurden, wird dazu keine erneute Beteiligung durchgeführt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVObI. M-V S. 323), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft erlassen.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 1. Änderung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist -der Bebauungsplan nimmt dort an der gemischten Baufläche M.10.3 teil-, ist eine Genehmigung bzw. Anzeige nicht erforderlich.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" erlangt die Satzung Rechtskraft.

In der Folge ist beabsichtigt, eine sogenannte interne Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung anzufertigen, um den Umgang mit dem Bebauungsplan zu erleichtern.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102).

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Derzeit maßgebend ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002. Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm lassen sich aufgrund der Lage im Oberzentrum Rostock naturgemäß keine weiter detaillierten Planungsvorgaben, die für die vorliegende Änderung Relevanz entwickeln würden, ableiten.

Am 25.11.2010 wurde von der Verbandsversammlung das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock als neue Grundlage beschlossen. Die Genehmigung, deren Bekanntmachung und damit dessen Verbindlichkeit stehen kurz bevor.

Flächennutzungsplan

Wenn der Ursprungsbebauungsplan auch als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist mit der zwischenzeitlichen Wirksamkeit des Flächennutzungsplans der Hansestadt Rostock gesichert, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Im Flächennutzungsplan sind die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Flächen und naturgemäß auch die Flächen der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als gemischte Baufläche M.10.3 dargestellt.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (Bearbeitungsstand: Text 1996, Kartenteil Entwicklungskonzeption 1994) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. Nach dem Landschaftsplan sind die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans als Siedlungsflächen dargestellt.

Entlang des Warnowufers soll der Großgrünbestand ergänzt bzw. neu geschaffen werden.

Der Ursprungsbebauungsplan stimmt mit diesen Darstellungen des Landschaftsplans überein. Die vorliegende 1. Änderung entwickelt keine gegenteiligen Planungsabsichten.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans hat sich über weite Teile des Geltungsbereichs eine mit der Planung angestrebte Nutzung eingestellt.

Neben der überwiegenden Wohnnutzung im MK 4 haben sich Einrichtungen der Justiz in den MK 2 - 5 entwickelt.

Anstelle der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf für schulische Zwecke hat sich im vorhandenen Schulgebäude eine überwiegend kulturelle Nutzung etabliert. Der Standort ist im Schulentwicklungsplan nicht mehr enthalten.

Dies soll planungsrechtlich nachvollzogen werden.

Auf Teilen des MK 5 hat sich neben der Nutzung durch Einrichtungen der Justiz und vorhandener Wohnnutzung auch eine schulische Einrichtung entwickelt, für die zumindest zeitweise eine Erweiterung vorgesehen ist.

Lediglich im nordwestlichen Bereich, im MK 1 und in Teilen des MK 2, hat sich bislang keine Nutzung eingestellt.

Hier drohen devastierte Flächen einen städtebaulichen Missstand entstehen zu lassen.

Dies ist umso bedauerlicher, als die Flächen eine nicht unwesentliche Wirkung im Ortsbild an einem sehr attraktiven Bereich entlang des Rostocker Stadthafens entwickeln.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebiets weist eine Höhenlage auf, die beim Eintritt des Bemessungshochwassers (2,90 m über HN bzw. 3,05 m über NHN) überflutet wird.

Beim baulichen Schutz vor Hochwasser ist ein zuzüglicher Wellenauflauf von 30 cm zu berücksichtigen.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Neben den oben aufgeführten Nutzungen, ihren Nebenanlagen und einem geringen Baumbestand sind derzeit keinerlei Bindungen aus einer sonstigen Bebauung oder Nutzung für die Änderung bekannt.

In Süd-Nord-Richtung wird das Bebauungsplangebiet von einem Niederschlagswassersammler BN 1000 B (Kupfergrabensiel) durchquert. Für diesen Sammler war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans ein Ersatz in den angrenzenden Straßenräumen vorgesehen.

Zwischenzeitlich wurde der Sammler in der Friedrichstraße umfassend saniert.

Starkregenereignisse haben allerdings gezeigt, dass die Kapazitäten des Kupfergrabensiels, entgegen vorheriger Annahmen, benötigt werden, um die anfallenden Niederschlagsmengen ableiten zu können. Damit ist die Leitungstrasse dauerhaft zu erhalten, was durch die Nichtüberbaubarkeit der Leitung sowie notwendiger Schutzabstände zu deutlichen Auswirkungen auf die Überbaubarkeit der betroffenen Grundstücksflächen führt.

Der Sammler ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 5 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit eingetragen. Dem Versorgungsträger ist hiermit das Recht eingeräumt, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitung/Zubehör zu betreiben, zu unterhalten, instand zu setzen und zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Während des Bestehens der Leitung dürfen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden.

2.2.3 Soziale, kulturelle, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Im Bereich der sozialen Infrastruktur bestehen im Bebauungsplangebiet selbst keine Versorgungseinrichtungen.

Kulturelle Einrichtungen sind im ehemaligen Schulgebäude angesiedelt. Deren Verbleib soll gesichert werden.

Die festgesetzten Verkehrsanlagen sind hergestellt und sichern die verkehrliche Erschließung.

Die technische Erschließung ist im gesamten Bebauungsplangebiet hergestellt und sichert für alle notwendigen Medien eine ausreichende Versorgung.

Das westliche Teilgebiet des MK 2 wird in Zukunft von der Friedrichstraße aus seine wasser- und abwasserseitige Ver- und Entsorgung erhalten.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen, in deren Grundnutzung mit der 1. Änderung eingegriffen wird, befinden sich überwiegend im Eigentum der Hansestadt Rostock (Gemeinbedarfsflächen, Straßenverkehrsflächen).

Die vorliegende 1. Änderung befindet sich in Übereinstimmung mit den Interessen privaten Eigentümern weiterer Flächen.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

In den Baugebieten MK 1 und MK 2 wird auf die sich unterscheidenden, sehr speziellen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise verzichtet. Damit gelten für beide Baugebiete die gleichen Festsetzungen, so dass diese zum neuen Baugebiet MK 2 verschmelzen.

Die festgesetzten Kerngebiete werden in ihrer Ausdehnung in Teilbereichen ergänzt.

- Die Kerngebietsfläche MK 2 (vormals MK 1) wird im westlichen Bereich bis an die tatsächliche Straßenbegrenzungslinie ausgedehnt. Dies wird notwendig, da das zu erhaltende Kupfergrabensiel zu einem deutlichen Einschnitt in das bisherige Gebiet MK 1 führt und damit in gewissem Umfang ein Ausgleich erzielt wird. Im westlichen Teil des Baugebietes MK 2 gibt es ein konkretes Ansiedlungsinteresse eines Nahversorgers. Im Rahmen der bereits jetzt bestehenden Zulässigkeiten soll die seit langem brachliegende Fläche, unter Berücksichtigung weitergehender städtebaulicher Anforderungen zur Höhe und Geschossigkeit der Gebäude, dieser Nutzung zugeführt werden. Die weiteren Flächen des MK 2 können den notwendigen ruhenden Verkehr als Zwischennutzung aufnehmen, um bei entsprechendem Bedarf ebenfalls einer baulichen Nutzung entlang der festgesetzten Baulinie zugeführt zu werden. Für die notwendigen Stellplätze des Nahversorgers sind dann integrierte Lösungen zu finden (Tiefgarage, Parken im Erdgeschoss).

Im Nordosten werden die Kerngebietsflächen der tatsächlich zur Ausführung gekommenen Straßenführung angepasst.

Im zentralen Bereich wird eine bislang für den Gemeinbedarf (schulische Nutzung) festgesetzte Teilfläche nun als Ergänzung der Kerngebietsfläche MK 3 zugeordnet. Der Bedarf für eine Schule wird gemäß Schulentwicklungsplan auf der konkreten Fläche nicht mehr gesehen.

Die Erweiterung der Kerngebietsfläche dient der wahrscheinlich befristeten Errichtung einer privaten schulischen Einrichtung und erlaubt eine weitgefächerte Nachnutzung im Zulässigkeitsrahmen eines Kerngebiets.

Im Baugebiet MK 2 wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, da die Flächen durch ihre unmittelbare Lage an der L 22 durch Verkehr so stark verlärmert sind, dass eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Diese planungsrechtliche Regelung war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten, befand sich allerdings unter „Sonstigen Festsetzungen“.

Für das Baugebiet MK 5 wird auf den besonderen Schutz der Wohnfunktion verzichtet (über dem Erdgeschoss sind nur Wohnnutzungen zulässig), da im gesamten Baugebiet nur drei entsprechende Gebäude existieren und der dauerhafte Erhalt eines dieser Gebäude erst über die 1. Änderung gesichert wird (das Gebäude Patriotischer Weg 119 lag bisher teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche). Ein über den Bestandsschutz hinausgehender Schutz der Wohnfunktion wird nicht gesehen, da es sich um bestehende Einzelgebäude handelt, die zwischen anderen Nutzungen liegen und im Gesamtgebiet keine Gefährdung der Wohnnutzung erkennbar ist.

- Für die bislang für eine schulische Nutzung vorgesehen Flächen für den Gemeinbedarf besteht kein entsprechender Bedarf mehr.
Diese Flächen werden, reduziert um den Umfang der Ausdehnung des MK 3, nun für eine bereits bestehende kulturelle Nutzung in freier Trägerschaft festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Kerngebieten werden im Grundsatz keine Änderungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

Die Grundflächenzahlen und die Geschossflächenzahlen werden beibehalten.

Lediglich hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Geschossigkeit der Gebäude werden geringfügige Anpassungen zur Erleichterung der Umsetzung der Planung vorgenommen. Auf die starke Ausdifferenzierung im Bereich des Gebiets MK 2 (auch ehem. MK 1) wird verzichtet.

Der auf eine Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen begrenzte Festsetzungsrahmen auf der Gemeinbedarfsfläche wird beibehalten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Kerngebieten MK 2 (auch bisheriges MK 1) MK 3 und MK 5 werden die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise fallen gelassen.

Dort war im Ursprungsplan ein Festsetzungsgefüge aufgebaut worden, dass unter den derzeitigen Bedingungen keine Begründung mehr findet und in sich schwer verständlich war.

Damit verbleibt nur in den MK 4 und MK 6 die Festsetzung zur geschlossenen Bauweise, um den vorhandenen Charakter der Neuen Werderstraße fortzuführen. Im Baugebiet MK 4 erfolgte bereits eine entsprechende Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baulinien und die Baugrenzen bestimmt.

Entlang der Nordgrenze des Bebauungsplangebiets wird zur Sicherung der Stadtkante gegenüber dem Raum der Unterwarnow und entlang des Warnowufers neu eine Baulinie festgesetzt. Im Bereich des bestehenden Grundbuchamts wird davon Abstand genommen.

An der westlichen Seite des Gebietes MK 2 werden die Baugrenzen so gefasst, dass die flächenmäßigen Anforderungen eines Nahversorgungsmarktes erfüllbar sind und gleichzeitig die Flucht des südlichen Teils der Friedrichstraße aufgenommen werden. Dafür wird auf eine Begründung des Straßenraums verzichtet.

Im nordöstlichen Bereich werden die Baugrenzen der Führung der Straßenverkehrsflächen angepasst.

Entlang des vorhandenen Kupfergrabensieles werden die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Bebauungsplangebiet auf den notwendigen Abstand von 5 m bis zum Rohrscheitel zurückgenommen.

In zwei Einzelfällen wird auf eine Unterschreitung dieses Abstandes orientiert. Dabei kann es sich nur um Ausnahmeregelungen handeln, die mit dem Betreiber (EURAWASSER Nord GmbH) unter besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen (Spundwände) abzustimmen sind.

Im zentralen Bereich, der bislang der Errichtung einer Turnhalle vorbehalten war, werden die überbaubaren Grundstücksflächen so ausgedehnt, dass die Errichtung einer funktional zusammenhängenden privaten schulischen Einrichtung und auch weitere spätere Nutzungen im Rahmen des MK 3 ermöglicht werden.

Im Rahmen des MK 5 waren bislang sehr restriktive Baugrenzen festgesetzt.

Diese Festsetzung wird aufgegeben und eine dauerhafte Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz bei bescheidener Ergänzung ermöglicht.

Im Bereich der Kreuzung Patriotischer Weg/Neue Werderstraße im MK 6 wird die überbaubare Grundstücksfläche zur sinnvollen und bereits genehmigten Baugrundstücksausnutzung und zur üblichen rechtwinkligen Orientierung zur öffentlichen Straße geringfügig ausgedehnt.

3.4 Verkehrserschließung

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird das bestehende Erschließungssystem grundsätzlich nicht berührt.

Es erfolgt lediglich im Bereich der Zochstraße eine Anpassung der Planung an die bereits leicht abweichend vom Ursprungsplan hergestellten Verkehrsflächen. Geringfügige Anpassungen an die Umsetzung erfolgten auch im Bereich des Warnowufers.

Die tatsächlich hergestellten Fahrbahnbegrenzungen werden in den wesentlichen Bereichen anhand neuer Vermessungsgrundlagen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Kreuzungsbereich Friedrichstraße/Zochstraße werden anhand dieser Angaben die Sichtdreiecke aktualisiert und die Festsetzungen für Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, aufgehoben.

Im Bereich des geplanten Nahversorgers werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, die sowohl die Anforderungen an die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte als auch den Bedingungen zur Erschließung des Nahversorgers gerecht werden.

Einer im Verfahren vorgebrachten Anregung zur allgemeinen Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten für Garagengeschosse auch am Patriotischen Weg wird nicht zum Gegenstand der Änderung.

Die hier genehmigte vorhandene Ausfahrt soll auf diesen Einzelfall beschränkt bleiben, um die verkehrliche Situation im Patriotischen Weg nicht weiter zu verschärfen.

3.5 Technische Infrastruktur

Für die Belange der technischen Infrastruktur hinsichtlich der Wasserversorgung, der Löschwasserbereitstellung, der Abwasserableitung, der Elektroenergieversorgung, der Straßenbeleuchtung, der Erdgasversorgung und auch der Anlagen der Telekommunikation sowie der Sicherstellung der Müllentsorgung ist davon auszugehen, dass mit der bereits vorgenommenen Erschließung des Gebiets alle Fragen weitgehend gelöst sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit Veränderungen an den bestehenden Systemen verbunden.

Entgegen der Ursprungsplanung ist von einem Erhalt des Kupfergrabensieles auszugehen. Der Sammler ist nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gesichert. Eine Schutzstreifenbreite von 5 m beidseitig der Leitung ist festgesetzt. Zu Gunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes ist im Grundbuch eine beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit eingetragen.

Hier wird der Schutzstreifen entsprechend übernommen und als Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsunternehmens zu belasten sind, festgesetzt.

Für die noch unbebauten Teile des MK 2 ist davon auszugehen, dass das anfallende Schmutzwasser dem Mischwassersammler Ei 800/1200 B in der Neuen Werderstraße zuzuleiten ist. Dazu ist der Bau eines öffentlichen Schmutzwassersammlers in der Zochstraße erforderlich. Zwischen dem Vorhabensträger, der Hansestadt Rostock sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der EURAWASSER Nord GmbH ist ein Erschließungsvertrag hinsichtlich der geplanten Abwasserentsorgung abzuschließen. Die anfallenden Kosten sind durch den Vorhabensträger zu tragen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist über den vorhandenen Niederschlagswasserkanal DN 1000 B abzuleiten. Hierzu ist der Bau von Grundstücksanschlusskanälen erforderlich. Die Kosten sind durch den Grundstückseigentümer/Vorhabensträger zu tragen.

Im Bebauungsplangebiet sind maximal 60 % des Grundstückes als versiegelte Fläche regenwasserseitig abzuleiten. Die darüber hinaus anfallende Niederschlagswassermenge kann nur zeitverzögert über eine entsprechende Retention abgeleitet werden.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Versorgungsleitung da 180x10,7 PE- HD in der Friedrichsstraße.

3.6 Grünordnung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine grundsätzlichen Änderungen am allgemeinen grünordnerischen Gestaltungskonzept beabsichtigt oder verbunden.

Lediglich westlich des Baugebietes MK 2 (vormals MK 1) wird auf eine straßenbegleitende Begrünung verzichtet, um einen Nahversorger ansiedeln zu können.

Die Pflanzgebote am Warnowufer und im westlichen Bereich der Zochstraße werden der zwischenzeitlich entstandenen Situation angepasst und ausgedehnt.

Auf die Wirkung der entsprechenden Satzung der Hansestadt Rostock (Baumschutzsatzung) wird dadurch reagiert, dass die entsprechende textliche Festsetzung aufgehoben wird.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit neuen Eingriffen zu rechnen.

3.7 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung keine Änderungen.

Auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose von HAMANN CONSULT, Dresden, vom 11.12.1995 wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen. Sie werden beibehalten und redaktionell den getroffenen Änderungen angepasst.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Im Festsetzungsgefüge waren, dem frühen Entstehungszeitpunkt geschuldet, eine Reihe von Festsetzungen getroffen worden, die den Charakter von örtlichen Bauvorschriften hatten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden diese textlichen Festsetzungen "gesammelt" in einem neuen Textgefüge geordnet.

Dabei wird auch auf zwischenzeitlich erlassene Satzungen gemäß § 86 LBauO M-V reagiert und redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

3.9 Textliche Änderungen

Die Änderungen an den textlichen Festsetzungen sind sehr umfangreich.

Insbesondere die Rechtssicherheit und -systematik sind ein Anliegen der Änderungen.

Insgesamt erfolgt eine Straffung und Vereinfachung des bisherigen Festsetzungsgefüges.

Als Rechtsgrundlage für die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird auf die zutreffende Rechtsgrundlage (BauGB) abgestellt.

Die Festsetzung Nr. 1 zu den baulichen Anlagen und Einrichtungen in Kerngebieten wird redaktionell konkretisiert.

Dabei werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen zulässig.

Die Festsetzung Nr. 2 wird aufgehoben, da die Flächen für den Gemeinbedarf nur noch für kulturelle Einrichtungen wirksam sind.

Die Festsetzung Nr. 3 zu in Kerngebieten allein zulässigen Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses wird auf MK 4 begrenzt.

Im MK 5 sind bereits andere sinnvolle Nutzungen schulischer Art entstanden.

In der Festsetzung Nr. 4 wird die unzutreffende Rechtsgrundlage (§ 41 Abs. 1 BauGB) gestrichen.

Die bisherige Festsetzung Nr. 7 (Toleranzgrenzen für die zulässige Höhe baulicher Anlagen) entfällt und wird durch eine neue Festsetzung hinsichtlich des Hochwasserschutzes ersetzt.

Die bisherige Festsetzung Nr. 8 geht teilweise in der neuen Festsetzung Nr. 9 auf. Die neue Festsetzung Nr. 8 nimmt die Ausnahmeregelungen für die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen auf.

Die Festsetzung Nr. 9 wird weitgehend neu gefasst, wobei die ursprüngliche Zielsetzung einer baulichen Kante entlang der Straße Warnowufer gewahrt und eine angemessene städtebauliche Erscheinung gesichert werden.

Die Festsetzung Nr. 10 zur abweichenden Bauweise in den MK 1 und MK 3 wird aufgehoben. Es wird keinerlei Veranlassung oder Begründung für die ohnehin verwirrende Festsetzung gesehen. Teilweise wird in der neuen Festsetzung Nr. 28 Bezug auf die Abstandsflächenregelungen genommen.

Die Festsetzung Nr. 11 zu den Abstandsflächen wird redaktionell korrigiert zutreffend den örtlichen Bauvorschriften zugeordnet.

Die Festsetzung Nr. 14 wird lediglich redaktionell korrigiert.

Aufgrund der zwischenzeitlich erlassenen Baumschutzsatzung wird die Festsetzung Nr. 15 aufgehoben.

Die Festsetzung Nr. 16 wird redaktionell den inzwischen eingetretenen Gegebenheiten zu den Anpflanzungen überarbeitet und konkretisiert.

Die Festsetzung Nr. 17 zu den Pflanzgeboten auf Stellplatzanlagen wird redaktionell konkretisiert und hinsichtlich der Pflanzqualität ergänzt.

Die Festsetzungen Nr. 18 bis Nr. 20 werden dem neuen Abschnitt örtlicher Bauvorschriften (neu ab Nr. 25) zugeordnet.

Die Festsetzung Nr. 21 wird aufgrund neuer Regelungen in der LBauO M-V mit gleicher Zielstellung aufgehoben.

Die Festsetzung Nr. 22 wird bei redaktioneller Korrektur aus systematischen Gründen als neue Festsetzung Nr. 8 eingeordnet.

Aufgrund der bereits erfolgten Umsetzung wird die Festsetzung Nr. 23 reduziert und redaktionell angepasst.

Die Festsetzung Nr. 24 zum Immissionsschutz wird redaktionell angepasst und grundsätzlich beibehalten.

Die Festsetzung Nr. 25 wird aufgrund der zwischenzeitlich erlassenen Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock aufgehoben.

Ebenso die Festsetzung Nr. 26 aufgrund der Fernwärmesatzung.

Neu gefasst werden die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften in den neuen Nummern 25 - 29.

Die bereits im Ursprungsplan enthaltenen Hinweise werden aktualisiert und redaktionell überarbeitet.

Ergänzungen werden hinsichtlich des Umgangs mit der wahrscheinlichen Kampfmittelbelastung und dem Arbeiten in kontaminierten Bereichen vorgenommen.

Aus diesen Veränderungen entsteht fast eine Neufassung der textlichen Festsetzungen, die in der Folge wiedergegeben wird:

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 7 BauNVO

1. In den Kerngebieten sind zulässig:
Bauliche Anlagen für die Nutzung nach § 7 BauNVO, außer Vergnügungsstätten, Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels und Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen.
§ 1 Abs. 5 BauNVO
2. Weggefallen
3. Bei Gebäuden im Baugebiet MK 4 sind in den Geschossen über dem Erdgeschoss nur Wohnungen zulässig.
§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO

NEBENANLAGEN:

§ 14 BauNVO

4. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten zulässig.
Dazu erforderliche Hochbauten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die notwendigen Rechte und Dienstbarkeiten sind zugunsten der Versorgungsbetriebe durch die Grundstückseigentümer zu gewährleisten.
§ 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO
5. Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.
§ 14 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauNVO

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 16 BauNVO

6. Bezugspunkt für Höhenfestlegungen ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Gehwege.
7. Schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Räume, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert und verwendet werden, sind bis zu 3,20 über HN sturmflutsicher auszuführen.
§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 5 BauGB
8. Die Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Anlagen um bis zu 2 m überschritten werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

9. Im Baugebiet MK 2 sind je Gebäude auf mindestens 350 m² Gebäudeteile mit mindestens 3 Vollgeschossen entlang der Baulinie im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstmaße der Höhe baulicher Anlagen über Gehweg zu errichten. Die verbleibenden Gebäudeteile können davon und von den in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstmaßen der Höhe baulicher Anlagen abweichend mit einer Höhe von mindestens 5,50 m über Gehweg errichtet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

10. Weggefallen

11. Weggefallen

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN:

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

12. In Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz von mehr als 2,5 m Höhe.

LEITUNGSRECHTE:

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

13. Die entsprechend gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen (Erschließungsträger) belastet. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung, Funktion und Unterhaltung der Anlagen behindern können, unzulässig.

GRÜNORDNUNG:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

14. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Mindestens 2/3 der Flächen sind mit einheimischen Gehölzen/Ziergehölzen zu bepflanzen. An fensterlosen Gebäudefassaden sind auf mindestens 30 vom Hundert der Fassadenfläche Fassadenbegrünungen vorzunehmen. Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Art vorzusehen.

Bäume sind in eine unversiegelte Fläche von mindestens 9 m² bzw. in einen Baumstreifen von mindestens 2,5 m Breite zu pflanzen.

15. Weggefallen

16. Auf den Pflanzstreifen im öffentlichen Straßenraum (Warnowufer und Zochstraße) sind standortgerechte einheimische Laubbäume in einer Mindestqualität von 20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Alle geplanten Baumstandorte sind von Leitungstrassen in einem Mindestabstand von 2,50 m freizuhalten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

17. Auf ebenerdigen Parkplatzanlagen mit mehr als 10 zusammenhängenden Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze 1 standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestqualität für den Laubbaum wird mit Stammumfang 18-20 cm festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

18. Weggefallen

19. Weggefallen

20. Weggefallen

21. Weggefallen

22. Weggefallen

23. Ein- und Ausfahrten für Garagengeschosse sind nur an der Zochstraße zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

24. Zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, dass mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile der Gebäude eingehalten werden:

- für das Baugebiet MK 2 an den dem Warnowufer, der Friedrichstraße und der Neuen Werderstraße zugewandten Gebäudeflächen 45 dB(A), an den der Zochstraße zugewandten Gebäudeflächen 30 dB(A), an allen anderen Gebäudeflächen in diesen Baugebieten 40 dB(A);

- für das Baugebiet MK 3 und die Gemeinbedarfsflächen an den den Straßen zugewandten Gebäudeflächen 35 dB(A), an allen anderen Gebäudeflächen in diesen Baugebieten 30 dB(A);

- für die Baugebiete MK 4 bis MK 6 30 dB(A).

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Hotels, Unterrichtsräume und ähnlich genutzte Räume sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen 5 dB(A) höhere resultierende Schalldämmmaße als oben angegeben zu realisieren. Für Übernachtungsräume (Schlaf- und Kinderzimmer, Hotelzimmer), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Kerngebiet von nachts 55 (50) dB(A) überschritten werden, sind bei Neubau oder Rekonstruktion der Gebäude schallgedämmte Zwangsbelüftungen vorzusehen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

25. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
26. In den Baugebieten MK 4 und MK 6 sind alle Fassaden als Lochfassaden auszubilden; der Wandanteil soll an jeder straßenseitigen Fassade mehr als 50 vom Hundert, jedoch weniger als 80 vom Hundert der Fassadenfläche betragen. Die Fassaden an der Neuen Werderstraße sind in Abständen von höchstens 17,0 m durch vertikale Gestaltungselemente zu gliedern.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
27. Soweit Einfriedungen erforderlich sind, dürfen sie an öffentlichen Flächen eine Höhe von 1,50 m über Oberkante Gehweg nicht übersteigen. Sind höhere Einfriedungen notwendig, sind sie hinter der Baugrenze zu errichten.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V
28. Im Baugebiet MK 2 und den Flächen für den Gemeinbedarf findet § 6 Abs. 5 LBauO M-V (Abstandsflächenregelung) keine Anwendung, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und eine ausreichende Belichtung im Bauantrag nachgewiesen wird.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V
29. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung), bekanntgemacht am 17. Oktober 2001 im Städtischen Anzeiger, keine Anwendung.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

3.10 Darstellung der Änderungen

Die Festsetzungen der 1. Änderung in der Planzeichnung werden durch flächige farbige Darstellung und unter Verwendung gegebenenfalls modifizierter oder entwickelter Planzeichen der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) auf der am 17.09.1997 bekannt gemachten (schwarz-weißen) Planfassung vorgenommen. Davon überlagerte „alte“ Festsetzungen werden teilweise aufgehoben und gegebenenfalls gesondert gestrichen.

Entfallende Festsetzungen oder Kennzeichnungen bei gleicher Grundnutzung werden durch rotes Auskreuzen festgesetzt. Mit den zu ändernden flächenhaften und überlagernden Festsetzungen im Zusammenhang stehende und eigenständige textliche Festsetzungen werden im Teil B Text der 1. Änderung durch entsprechende Änderungsbefehle vorgenommen. Gleiches gilt für die Nutzungsschablonen.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird beabsichtigt, weitgehend ungenutzte Flächen, für die bislang keine Umsetzung im Sinne des Ursprungsplans erfolgte, einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

Die bauliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet soll abgeschlossen und hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes brachgefallene Flächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen ihnen werden keine Konflikte gesehen.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Gestützt auf die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MK.44 Quartier 001 "Justizquartier" verfolgten Erleichterungen bei der Versorgung und Gestaltung des Gebiets ist die Hansestadt Rostock der Auffassung, dass die Planung breite Zustimmung bei der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange findet und keine schwerwiegenden Belange im Rahmen der Abwägung zu prüfen sein werden.

6 FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz für Änderungen an der Grundnutzung von Flächen:

Gebiet vor der Änderung (im Uhrzeigersinn)	Gebiet nach der Änderung (im Westen beginnend)	Flächengröße in m ²
Straßenverkehrsfläche	Kerngebiet	288 m ²
Kerngebiet	Straßenverkehrsfläche	27 m ²
Kerngebiet	Straßenverkehrsfläche	51 m ²
Straßenverkehrsfläche	Kerngebiet	209 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	Kerngebiet	1.144 m ²
		1.719 m ²

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

Aufgrund der weit fortgeschrittenen Umsetzung der Planung besonders hinsichtlich der Erschließungsanlagen ist es aus derzeitiger Sicht nicht notwendig oder aufgrund der 1. Änderung geboten, Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 ff BauGB vorzunehmen.

Es ist derzeit nicht erkennbar, dass der Hansestadt Rostock durch die mit der 1. Änderung eröffneten Möglichkeiten der baulichen Nutzung Kosten im Bebauungsplangebiet entstehen. Mit der Reduzierung der Verkehrsflächen treten eher Verringerungen bei den laufenden Unterhaltungskosten ein sowie Einnahmen durch die Veräußerung bislang städtischer Flächen.

8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich mit **Kampfmitteln** belastet. Deshalb ist vor Beginn der Tiefbauarbeiten der Staatliche Munitionsbergungsdienst M-V - Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-Yorck-Str. 6, 19061 Schwerin, heranzuziehen und sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Bestätigt sich die Kampfmittelbelastung, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach §7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden bzw. legt der Munitionsbergungsdienst die weitere Vorgehensweise fest.

Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. das Ordnungsamt der Hansestadt Rostock hinzuzuziehen.

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet, bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Generell sind Arbeiten in kontaminierten Bereichen dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock (LAGuS M-V) vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

GefStoffV § 18 (2), (3) i. V. m. TRGS 524 - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen -

Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung **Bohrungen** niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, [RGBl. I S. 1223] in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 10.11.2001, BGBl. I S. 2992, meldepflichtig.

Für das Bebauungsplangebiet sind Belastungen durch **umweltgefährdende Stoffe** bekannt. Bei Bauarbeiten können weitere Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden. Dann ist der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 03.05.2000 (BGBl. I S. 632), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214) für den Verursacher einer schädlichen **Bodenveränderung** oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 Abf-BodSchZV vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg anzuordnen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG sowie den im § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs verankerten Grundsatz zum schonenden und sparsamen **Umgang mit Boden**, wonach Flächenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Bauliche Anlagen, deren **2. Rettungsweg** über tragbare Leitern der Feuerwehr führt, sind so anzuordnen, dass die Entfernung zwischen den anzuleitenden Stellen und der öffentlichen Verkehrsfläche 50 m nicht überschreitet. Andernfalls sind Zufahrten nebst Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr unter Beachtung der Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Fassung August 2006) herzustellen (siehe hierzu §§ 5 Abs. 1, 14 und 33 Abs. 3 LBauO M-V).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans kann bei Bauarbeiten mit dem Auffinden von **Bodendenkmalen** gerechnet werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch im Bereich der 1. Änderung, befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Deutschen Telekom AG**. Die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz sind jederzeit zu ermöglichen.

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln der **E.ON edis AG** sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG**.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung dieser Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen der **Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Rostock AG**.

Daher sind die „Richtlinie der Stadtwerke Rostock AG zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen“ sowie die Merkblätter „Allgemeine Hinweise zum Schutz der Anlagen der Fernwärmeversorgung bei Kreuzung oder Näherung durch Baumaßnahmen und bei Bepflanzung“ und „Tiefbauarbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen“ zu beachten.

Die Anlagen der Stadtwerke Rostock AG zur Versorgung mit **elektrischem Strom** dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o. ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers umzuverlegen.

Die jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften (z.B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind zu beachten.

Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist ein Erlaubnisschein für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.