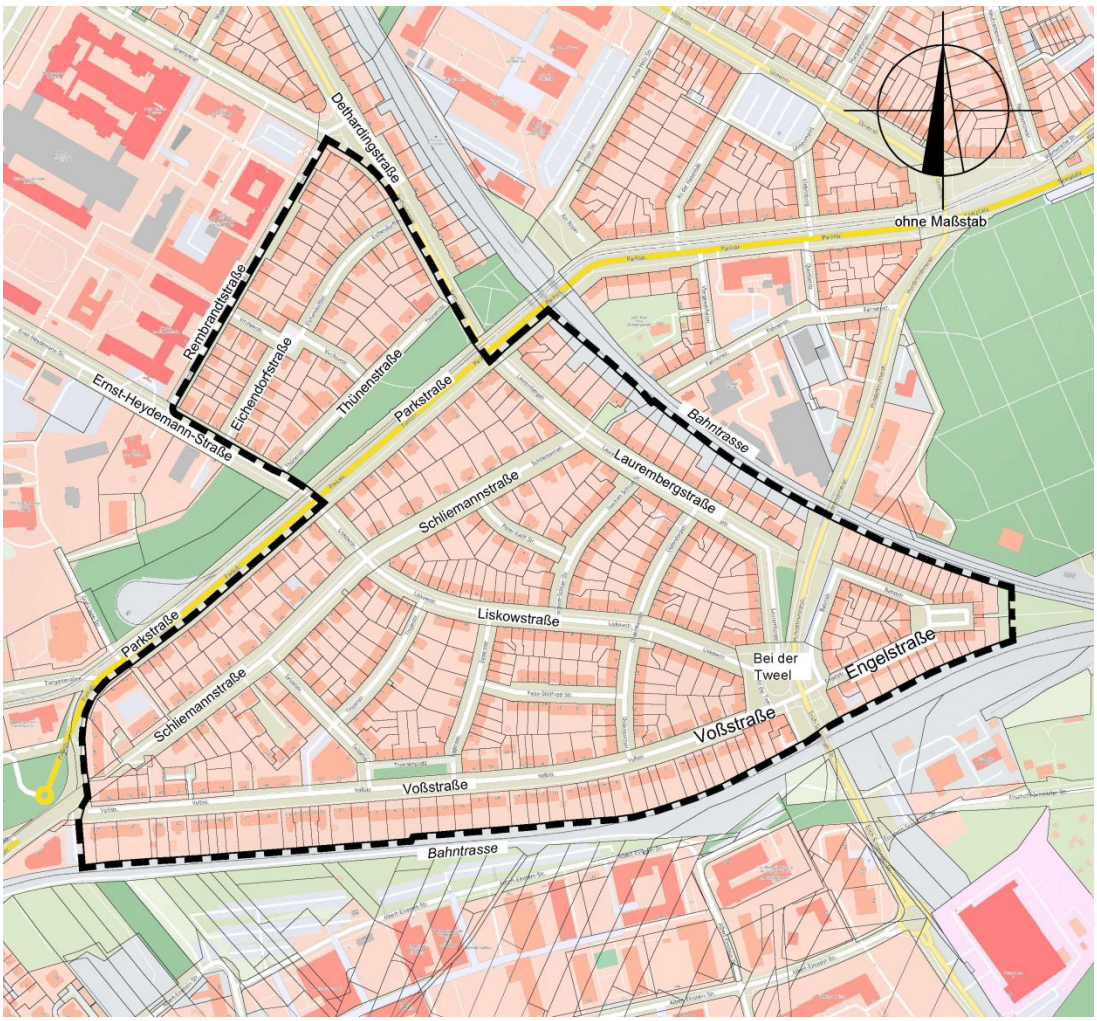

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

– einfacher Bebauungsplan Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ nach § 30 Abs. 3 BauGB –

im Stadtteil Hansaviertel, begrenzt durch die Dethardingstraße im Nordosten und die Bahntrasse Rostock – Warnemünde im Osten, durch die Bahntrasse Rostock – Wismar im Süden und durch die Parkstraße und die Ernst-Heydemann-Straße im Westen und die Rembrandtstraße im Nordwesten

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 20.01.2021

ausgefertigt am 18.03.2021

(Siegel)

HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT 1 ROSTOCK

Oberbürgermeister

Inhalt

1 PLANUNGSANLASS 3

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge 3

1.2 Bisheriger Verfahrensablauf 4

2 PLANUNGSRECHT UND PLANUNGSGRUNDLAGEN 4

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen 4

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen 5

2.3 Angaben zum Bestand 6
2.3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung 6
2.3.2 Nutzung und Funktion 8
2.3.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur 9
2.3.4 Eigentumsverhältnisse 9

3 PLANUNGSINHALTE 9

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans 9
3.1.1 räumliche Geltungsbereich 9
3.1.2 Planungsgegenstand 10

3.2 Private Grünflächen 11
3.2.1 zu begrünende Flächen 11
3.2.2 Bauliche Anlagen 13

3.3 Örtliche Bauvorschriften 14
3.3.1 Einfriedungen 15
3.3.2 Werbeanlagen 15
3.3.3 Abfallbehälter und deren Abstellflächen 16
3.3.4 Stellplätze für Fahrräder 16
3.3.5 Ordnungswidrigkeiten 17

3.4 Sonstige Hinweise 17

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 17

4.1 Bestandsschutz 18

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG 19

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG UND KOSTEN 19

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE 19

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Hansaviertel und umfasst das Thünenviertel sowie südlich daran angrenzend das Tweelviertel. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Nordosten durch die Dethardingstraße bis zur Parkstraße, im Osten durch die Bahntrasse Rostock – Warnemünde, im Süden durch die Bahntrasse Rostock – Wismar, im Westen durch die Parkstraße und die Ernst-Heydemann-Straße und im Nordwesten durch die Rembrandtstraße begrenzt.

Das Areal ist bereits vollständig bebaut und wird durch Wohnnutzung geprägt. Ziel der Planung ist der Erhalt des städtebaulichen Kulturgutes „Vorgarten“. Vorgärten sind als innerstädtische Freiräume Teil unserer Stadtlandschaft. Als verbindendes Glied zwischen öffentlichem und privatem Raum übernehmen sie nicht nur mit der Nutzung des Gebäudes verbundene Funktionen, sondern sind Schutzzone zwischen Gebäude und Verkehrsraum, ökologische Nische und haben vor allem stadtgestalterische Bedeutung. Sie sind eine stadtplanerische Errungenschaft, da sie bereits vor über 100 Jahren angelegt wurden und bis heute in ihrer Struktur weitgehend erhalten geblieben sind. Nicht nur deshalb prägen sie so ganze Straßenzüge. Auch aufgrund ihrer Vielzahl sind sie wichtige Gestaltungselemente innerhalb des Stadtbildes und tragen erheblich zu dessen Ästhetik und zum Wohlbefinden der Einwohner und Gäste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei. Jedoch unterliegen auch die Vorgärten gesellschaftlichen und zeitlichen Einflüssen. So steigt der Flächenbedarf beispielsweise für Pkw- und Fahrradstellplätze stetig an.

Vor diesem Hintergrund wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 02. April 2014 die Satzung zur Gestaltung und Pflege der Vorgärten im Thünenviertel (Vorgartensatzung Thünenviertel) erlassen. Im Thünenviertel findet sich eine beispielhafte Prägung von Vorgärten. Hier weisen die Vorgärten eine gewisse Homogenität und Ursprünglichkeit auf. Ihr Potential gilt es mit der Vorgartensatzung Thünenviertel auszuschöpfen und sie zu bewahren. Ein Ziel der Satzung ist es, mittels eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Wahrnehmung öffentlicher und privater Interessen herzustellen, um somit weiterhin neben der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben auch genügend Raum für individuelle Vorstellungen der Eigentümer bzw. Nutzer zu bieten.

Ein Instrument zur Bewahrung der Vorgärten im Thünenviertel ist insbesondere der Ausschluss von Pkw-Stellplätzen und die Minimierung der Versiegelung. Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Vorgärten passen nicht in das historische Bild, widersprechen seiner Funktion als begrünte Freifläche und bedeuten Versiegelungen, die das Potential haben, sich auszubreiten und damit die Vorgärten aus dem Stadtbild zu beseitigen.
Rechtsgrundlage der Vorgartensatzung Thünenviertel ist die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V). Es handelt sich hier um örtliche Bauvorschriften, welche sich grundsätzlich mit der äußeren Gestaltung der zu erstellenden oder bereits bestehenden baulichen Anlagen befassen. Sie verfolgen ästhetische oder der allgemeinen Wohlfahrt dienende Absichten.
Mit dem flächenbezogenen Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen in Vorgärten, wird unmittelbar die Nutzung von Grund und Boden geregelt. Dieses Instrumentarium fällt in den Kompetenzbereich des Bauplanungsrechts. Aus diesem Grund wurde die Vorgartensatzung Thünenviertel dahingehend korrigiert und künftig durch den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ ergänzt.

Über das Areal des Thünenviertels hinaus werden nun zusätzlich auch die Vorgärten des Tweelviertels mit überplant. Auch hier ist das Gebiet geprägt von Vorgärten. Im Unterschied zum Thünenviertel ist ihre Gestaltung jedoch nicht homogen. Sie unterscheiden sich insbesondere zwischen den einzelnen Straßenzügen, beziehungsweise in Abhängigkeit von der

anschließenden Bebauung, deutlich voneinander. Mit dem B-Plan soll keine neue Homogenität bezüglich einzelner Gestaltungselemente hergestellt werden, sondern Ziel des B-Plans ist sowohl für das Thünenviertel, als auch für das Tweelviertel, der Erhalt der Vorgärten im Grundsatz. Daher umfasst der B-Plan beide Gebiete und definiert die bodenrechtliche Nutzung sowie untergeordnet einzelne allgemeine Gestaltungselemente der Vorgärten, während nur für das Thünenviertel ergänzend die Vorgartensatzung gilt.

Die Grundkonzeption des Bebauungsplans sieht vor, durch die Festsetzung von privaten Grünflächen das vorhandene grüne Ortsbild in den Wohngebieten zu erhalten und zu festigen. Aufgrund der Erschließungsfunktion von Vorgärten sind umfassende Ausnahmeregelungen vom Bebauungsverbot, welches mit der Festsetzung von Grünflächen stets verbunden ist, vorgesehen. Somit ist sichergestellt, dass die Aufgabe eines Vorgartens als Grünraum mit notwendigen Funktionsflächen erfüllt wird, wobei der Umfang der zulässigen Funktionsflächen von den individuellen Rahmenbedingungen bestimmt wird.

1.2 Bisheriger Verfahrensablauf

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat am 02.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 08.SN.185 „Stellplätze und Nebenanlagen im Thünenviertel und im Tweelviertel“ beschlossen. Der Beschluss wurde durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 21.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Um keine rechtswidrige Negativplanung vorzunehmen, werden nicht Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt, dessen Errichtung dann wiederum untersagt wird. Die Grundkonzeption des B-Plans sieht stattdessen vor, durch die Festsetzung von privaten Grünflächen das vorhandene grüne Ortsbild in den Wohngebieten zu erhalten und zu festigen. Aus diesem Grund hat sich der Titel des B-Plans nach dem Aufstellungsbeschluss geändert. Der B-Plan Nr. 08.SN.185 heißt nicht mehr „Stellplätze und Nebenanlagen im Thünenviertel und im Tweelviertel“, sondern „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“.

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat den Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 02.07.2018) und die öffentliche Auslegung des genannten Bebauungsplanentwurfs am 05.09.2018 beschlossen. Dies wurde durch Abdruck im Städtischen Anzeiger am 04.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen haben daraufhin gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.10.2018 bis zum 23.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.10.2018 und mit Frist bis zum 23.11.2018. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie die Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) erfolgten parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

In Folge der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Es wurden Flächen entlang der Parkstraße sowie entlang der Dethardingstraße von den Festsetzungen ausgenommen. Daraufhin findet eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB statt. Die erneute öffentliche Auslegung wird auf 3 Wochen verkürzt. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auf die betroffenen Behörden sowie Träger öffentlicher Belange beschränkt. Auch hier wird die Frist für die Stellungnahme auf 3 Wochen reduziert. In der öffentlichen Bekanntmachung zur erneuten Auslegung wird auf die genannten Einschränkungen der Beteiligung hingewiesen.

2 PLANUNGSRECHT UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BBBl. I S. 587).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. November 2019(GVOBl. M-V, S. 682)

Zur Erreichung des Planungsziels ist es ausreichend, die Vorgärten losgelöst von der anliegenden Bebauung auf der einen Seite und der öffentlichen Verkehrsfläche auf der anderen Seite zu betrachten. Es werden lediglich Festsetzungen von Vorgärten als private Grünflächen sowie ergänzend örtliche Bauvorschriften erlassen. Somit handelt es sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich ergänzend zu den Festsetzungen des einfachen B-Plans nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Wird in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann die Stadt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen. Diese Voraussetzung wird erfüllt, denn das vorhandene Gebiet ist bereits vollständig entwickelt und hergestellt. Im B-Plan sollen vorhandene städtebauliche Strukturen gesichert werden, indem einer übermäßigen Versiegelung Einhalt geboten wird. Die Festsetzungen des B-Plans orientieren sich am Bestand und greifen zudem mit Bedacht vorhandene Besonderheiten auf, sodass die nähere Umgebung durch den Bebauungsplan nicht neu überformt wird. Der Fokus liegt nicht auf dem Rückbau versiegelter Flächen, sondern darauf, Neuversiegelung nur in einem solchen Maß zuzulassen, dass das städtebauliche Element „Vorgarten“ nicht in seinen Grundzügen gefährdet ist.

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

<u>Ziele der Raumordnung</u>
Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR)** vom August 2011 sieht laut RREP-Programmsatz G 4.2.2 vor, dass „die historisch gewachsenen Alt- und Innenstädte […] durch städtebauliche und gebäudebezogene Aufwertungen in ihrer Erscheinung und substanziellen Qualität nachhaltig verbessert und gestärkt werden“ sollen.

Die Bebauungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen des RREP MMR indem das Stadtbild im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans qualitativ aufgewertet wird. Durch den Erhalt der Vorgärten werden städtebauliche Strukturen bewahrt, welche teilweise seit über 100 Jahren bestehen. Vorgärten tragen zur Ästhetik und zum Wohlbefinden der Einwohner und auch der Gäste der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei.

<u>Flächennutzungsplan</u>

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt das Thünenviertel als Wohnbaufläche W.8.5 und das Tweelviertel als Wohnbaufläche W.8.6 dar. Der Kosegarten und angrenzende Teile im Osten des Tweelviertels sind als Denkmalbereich ausgewiesen.
Die Parkstraße, welche die beiden Wohnviertel voneinander trennt, ist als Hauptsammelstraße, teilweise mit überörtlicher Funktion, dargestellt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans verläuft parallel zur Parkstraße zudem die Straßenbahn und es schließt sich die Grünfläche GFL.8.3 mit der Zweckbestimmung Naturnahe Grünfläche an.

Auf die Verkehrs- und Grünflächen wirkt sich die Bebauungsplanung hier nicht aus, da Planungsgegenstand lediglich die Vorgärten im Bereich der Wohnbauflächen sind. Vorgärten sind ein städtebauliches Element, das unabhängig von der angrenzenden Art der baulichen Nutzung Bestand hat. Sie wurden primär im Zuge der Wohnbebauung hergestellt, stehen aber auch nicht grundsätzlich im Widerspruch zu einer beispielsweise gewerblichen Nutzung der anschließenden Gebäude. Somit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hier entsprochen.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)
Die von der Bürgerschaft am 14.05.2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 stellt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele flächendeckend für das Gebiet der Hansestadt Rostock dar und begründet diese.
Die Inhalte des aktualisierten Landschaftsplans sollen im Rahmen der Bauleitplanung nachweislich und nachvollziehbar in die Abwägung einbezogen werden. Sie können als Darstellung oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden.

„Die dargestellten Entwicklungsziele für Natur und Landschaft sowie Erholungsvorsorge dienen als Rahmenvorgabe für alle Fachplanungen einschließlich der Landschaftspflegerischen Begleitpläne und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock. Sie sind insbesondere für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit heranzuziehen.“ (aus dem Beschluss über die Erste Aktualisierung des Landschaftsplans der Hansestadt Rostock 2013 vom 14.05.2014).

Die Zielkonzeption der Ersten Aktualisierung des Landschaftsplans sieht für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen vor. Die Grünfläche entlang der Parkstraße hat die Zweckbestimmung „Grünverbindung“ und ist überlagert mit einer wichtigen Wegeverbindung, welche sich vom Barnstorfer Wald, über die Parkstraße, bis in das Stadtzentrum erstreckt. Eine weitere wichtige Wegeverbindung quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung über die Hundertmännernstraße. Sie verbindet die Südstadt mit dem Stadtzentrum. Die Bebauungsplanung steht der Zielkonzeption des Landschaftsplans nicht entgegen.

Sonstige beachtliche Verfahren sind für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht bekannt.

2.3 Angaben zum Bestand

2.3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut. Sowohl das Thünenviertel, als auch das Tweelviertel sind Wohnquartiere, welche lediglich punktuell von sozialen oder gewerblichen Nutzungen durchzogen sind. Als städtebauliches Bindeglied beider Wohnquartiere fungiert die Grünverbindung zwischen der Thünenstraße und der Parkstraße.

Das Thünenviertel wird im Westen von der Universitätsklinik sowie zugehörigen Einrichtungen umgeben. Dadurch ist das Wohnquartier städtebaulich in sich abgeschlossen. Wechselwirkungen ergeben sich vorrangig durch den Verkehr. Die Pkw-Stellplatzsuche von Besuchern der Klinik erstreckt sich auch auf das Thünenviertel. Die vorhandenen Stellplatzanlagen der Klinik können dies bisher nicht vollständig unterbinden. Die Bebauung des Thünenviertels ist im Wesentlichen zu Beginn des 19. Jahrhunderts entstanden. Es handelt sich überwiegend um Villen in offener Bauweise. Die Gebäude sind vornehmlich zweigeschossig mit ausgebautem Dach.

Das Tweelviertel wird im Osten und Süden von den Bahntrassen Rostock – Warnemünde und Rostock – Wismar begrenzt. Im Westen und Norden verläuft die Parkstraße. So ist auch das Tweelviertel räumlich klar von seiner Umgebung abgrenzbar. Die Wohnbebauung des Tweelviertels ist mehrheitlich in den 1920er und 1930er Jahren entstanden. Auch hier sind unter anderen freistehende Villen, beispielsweise in der Parkstraße und in der Schliemannstraße entstanden. Vereinzelt wurden kleinere Einfamilienhäuser errichtet. In südlicher und östlicher Richtung verdichtet sich die Bebauung bis hin zur mehrgeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung. Ganz im Westen befindet sich in der Kosegartenstraße eine denkmalgeschützte Reihenhausbebauung im Stil des Neuen Bauens. Bis auf die Häuser mit Flachdächern im Denkmalbereich sind überall schräge Dachflächen kennzeichnend.
Die Bebauung des Tweelviertels ist insgesamt als heterogen zu beschreiben. Es können weniger allgemeingültige städtebauliche Parameter herausgelesen werden, als es im Thünenviertel möglich ist.

Die Vorgärten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind gänzlich hergestellt. In ihrer Gestaltung unterscheiden sie sich stark voneinander. Dies resultiert insbesondere durch die unterschiedliche Bebauung, an die sich die Vorgärten anschließen. Ausschlaggebend sind zum Beispiel die Breite und Tiefe der Vorgartenfläche, ob die anschließende Bebauung seitliche Abstandsflächen ausweisen, sodass eine Durchfahrt zur rückliegenden Grundstücksfläche möglich ist, oder ob eine geschlossene Bebauung anschließt, sodass in den Vorgartenflächen beispielsweise Abstellplätze für die Müllentsorgung angelegt werden mussten. Auf das gesamte B-Plangebiet bezogene Gemeinsamkeiten der Vorgärten beschränken sich im Wesentlichen darauf, dass jeder Vorgarten begrünte, gärtnerisch angelegte Flächen aufweist. Zudem befindet sich in jedem Vorgarten zumindest eine Zuwegung zur Hauseingangstür. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist die überwiegende Zahl der Vorgärten eingefriedet. Die Einfriedung ermöglicht durch eine niedrige Höhe, dass der Vorgarten vom Fußweg aus vollständig eingesehen werden kann.

Als Besonderheit im städtebaulichen Gefüge ist die Platzsituation Bei der Tweel zu nennen. Hier fungiert ein Verkehrsknotenpunkt zugleich als untergeordnetes Zentrum für das Tweelviertel, in dem sich anteilig im Erdgeschoss Gewerbe niedergelassen hat. Auch bezogen auf die Vorgärten stellt der Platz Bei der Tweel eine Besonderheit dar, denn an den Adressen Bei der Tweel 7 bis 11 grenzt an die Bebauung direkt die öffentliche Verkehrsfläche an. Es gibt hier somit keine Vorgartenflächen.

Gleiches gilt für die Kosegartenstraße 4 bis 7 und 11 bis 12, Engelstraße 8 und Baststraße 12 bis 15 a. Auch hier ergeben sich aus den vorhandenen Baulinien und öffentlichen Straßenverkehrsflächen keine Vorgartenflächen. Bis auf die Engelstraße 8 sind diese Flächen im Denkmalbereich „Kosegarten und angrenzende Teile“ zusammen gefasst. Es handelt sich hierbei um eine geschützte Wohnsiedlung des „Neuen Bauens“ um das Jahr 1928. Schutzgegenstand ist hier unter anderem der historische städtebauliche Grundriss, welcher durch das überlieferte historische Straßen- und Platzsystem bestimmt wird sowie die Frei- und Verkehrsflächen in ihrer Ausformung. Das Gebäude in der Engelstraße 8 ist zwar nicht Teil des Denkmalbereichs. Es schließt jedoch nahtlos an diese Bebauung an, sodass auch hier keine Vorgartenfläche vorhanden ist.

Bis auf die genannten wenigen Ausnahmen, verfügen alle weiteren Gebiete über Vorgartenflächen im Sinne der im Kapitel 1.2 genannten Definition. Dennoch sind sie nicht vollzählig als Vorgarten im Sinne einer Grünfläche hergestellt worden. Dies betrifft vordergründig Eckgrundstücke an Straßenkreuzungen. Aus der Historie des Tweelviertels ist ablesbar, dass mehrere Kreuzungsbereiche von jeher keine begrünten Vorgärten aufweisen. Beispielsweise sind hier die Kreuzungen Laurembergstraße/Joachim-Schlue-Straße oder auch Liskowstraße/Oldendorpstraße zu nennen (siehe Foto 1). Der Gebäudebestand zeigt zudem, dass im Wohngebiet vereinzelt kleine Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss errichtet wurden. Hier befinden sich neben den Hauseingängen zu den Wohnungen zusätzlich ein Eingang zur Gewerbeeinheit sowie in der Regel ein Schaufenster. Schon durch die zusätzliche Zuwegung verbleiben kaum Flächen, welche noch sinnvoll begrünt werden können (siehe Foto 2). Da dieser bauliche Zustand nicht über die Jahre neu entstanden ist und alte Vorgartenflächen verdrängt, sondern schon von jeher so angelegt wurde, sollen auch diese Strukturen mittels der Bebauungsplanung erhalten werden.

Abbildung 1: Oldendorpstraße 11

Abbindung 2: Liskowstraße 15

2.3.2 Nutzung und Funktion

Vorgärten haben als Freifläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront mehrere Funktionen zu erfüllen. Sie sind begrünt und häufig gärtnerisch angelegt. Je nach individueller Gestaltung dienen sie somit vereinzelt als Schmuckgärten (siehe Foto 3). Vorgärten, welche bei Geschosswohnungsbauten in geschlossener Bauweise vorgelagert sind, sind oft nur „Hausmeistergrün“ beziehungsweise ein Stück einsehbares Ziergrün, ohne rechte Erholungsfunktion (siehe Foto 4). Zusätzlich besitzen Vorgärten eine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohngebäude. Hier liegen der Hauszugang und häufig die Zufahrten zur Garage und zum Hof, Fahrradstellplätze sowie Abstellflächen für Abfallbehälter und Briefkastenanlagen.

Abbildung 1: Schliemannstraße 13 b

Abbildung 2: Trojanstraße 10

Die Zufahrten zur Garage oder zum Hinterhof werden oft zusätzlich als Pkw-Stellflächen genutzt. Dies steht dem Grundsatz der Planung entgegen, welcher zugunsten des Grünflächenerhalts Pkw-Stellplätze grundsätzlich untersagt. Dem Bauplanungsrecht sind hier Grenzen gesetzt, sodass diese widerrechtliche Nutzung kaum mittels des B-Plans unterbunden werden kann.

2.3.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Da es sich um eine Bestandsüberplanung handelt, ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen. Zudem wirkt sich die Bebauungsplanung mit dem Erhalt der Vorgärten nicht auf die Infrastruktur aus. Der Bedarf wird weder erhöht noch reduziert und auch die Qualität der sozialen, verkehrlichen und stadttechnischen Infrastruktur wird durch die Bebauungsplanung nicht berührt.

Trinkwasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser:

Die Trinkwasserversorgungsleitung liegt größtenteils im Gehweg, in einigen Bereichen aber auch in der Straße. Der Mischwassersammler, in den das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser eingeleitet wird, liegt in der Straße. Die jeweils von dort abgehenden Grundstückanschlüsse, die natürlich auch durch die Vorgärten führen, dürfen nicht mit stark wachsenden Gehölzen oder Bäumen bepflanzt oder überbaut werden. Der Mindestabstand zwischen Stammachse des Baumes und Rohraußenwand der Versorgungsleitung muss 2,50 m betragen. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, ist gemäß Merkblatt über Bäume und unterirdische Leitungen und Kanäle (DVGW GW 125, Ausgabe Februar 2013) zu verfahren. Eine Baumpflanzung mit einem Abstand unter 1,50 m ist unzulässig. Die Bedienbarkeit und bei Notwendigkeit die Anfahrbarkeit der vorhandenen Armaturen muss zu jeder Zeit gewährleistet sein.

2.3.4 Eigentumsverhältnisse

Die weit überwiegende Zahl der Vorgartenflächen befindet sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Gärtnerisch gepflegt werden diese Vorgärten jedoch von den jeweiligen Anliegern.

Im Tweelviertel sind folgende Vorgartenflächen in Privateigentum: Voßstraße 42 bis 48, 52 bis 53, Parkstraße 38 bis 41, Schliemannstraße 23 bis 24, Seidelstraße 1 bis 5, Liskowstraße 38, Oldendorpstraße 15a bis 16, Engelstraße 5 bis 7 sowie Felix-Stillfried-Straße 4 und 12 bis 13. Die Flächen der Kindertagesstätte in der Schliemannstraße 9 befinden sich im Betriebsvermögen des Eigenbetriebs „Kommunalen Objektbewirtschaftung und –entwicklung der HRO“ (KOE).

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der B-Plan Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ ist ein Text-B-Plan. Es gibt keine Planzeichnung. Aufgrund der fehlenden visuellen Darstellung ist die textliche Beschreibung des Geltungsbereichs von hoher Bedeutung. Es muss für jeden Interessierten erkennbar sein, ob eine Betroffenheit von der Planung besteht, oder nicht. Der räumliche Geltungsbereich wird daher sowohl detailliert textlich beschrieben (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1) als auch zusätzlich in einem Lageplan als Anlage zum B-Plan dargestellt.

Darüber hinaus handelt es sich um einen einfachen B-Plan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Das bedeutet, dass der B-Plan die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich nicht abschließend regelt, sondern der Planungsinhalt sich auf ein bestimmtes baurechtliches Thema bezieht. Die Zulässigkeit von Vorhaben bezieht sich somit im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Planungsgegenstand dieser Bebauungsplanung sind die Vorgärten (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2).

3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 08.SN.185 „Vorgärten im Thünenviertel und im Tweelviertel“ befindet sich im Stadtteil Hansaviertel. Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden/ Nordosten:

- durch die Dethardingstraße (ausgehend von der Kreuzung Rembrandtstraße bis zur Parkstraße)
- durch die Parkstraße (ausgehend von der Kreuzung Dethardingstraße bis zur Bahntrasse Rostock-Warnemünde)
- durch die Bahntrasse Rostock - Warnemünde (ausgehend von der Parkstraße bis zur östlichen Grundstücksgrenze Kosegartenstraße 5)

Im Osten:

- durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen Kosegartenstraße 5 und 6 zwischen den Bahntrassen Rostock – Warnemünde im Norden und Rostock – Wismar im Süden

Im Süden:

- durch die Bahntrasse Rostock – Wismar (zwischen der östlichen Grundstücksgrenze Kosegartenstraße 6 bis zur westlichen Grundstücksgrenze Voßstraße 34)

Im Westen:

- durch die westliche Grundstücksgrenze Voßstraße 34
- durch die Parkstraße (ausgehend von der Kreuzung Voßstraße bis zur Kreuzung Ernst-Heydemann-Straße)
- durch die Ernst-Heydemann-Straße (ausgehend von der Kreuzung Parkstraße bis zur Rembrandtstraße)
- durch die Rembrandtstraße

Die räumliche Abgrenzung des B-Plans ergibt sich aus der örtlichen Stadtstruktur. So sind die Bahntrassen Rostock – Warnemünde im Südosten und Rostock – Wismar im Süden jeweils auch Grenzen des Hansaviertels. Zudem wirken sie als räumliche Barriere zur anschließenden Bebauung. Im Norden und Westen befinden sich die Universitätsklinik sowie damit verbundene Einrichtungen. Diese weisen keine Vorgärten auf, sodass sich der räumliche Grenzverlauf des B-Plans automatisch ergibt und dieser Bereich nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden braucht.

Im Nordosten begrenzt die Dethardingstraße das Plangebiet. Im Zuge der Beteiligungen im Bebauungsplanverfahren wurden jedoch sowohl die Dethardingstraße, als auch die

Parkstraße von den Festsetzungen des Bebauungsplans heraus genommen. Bei den Straßen handelt es sich um eine Sammelstraße und eine Hauptverkehrsstraße. Da zukünftig Ausbaubedarf an den Verkehrsanlagen und die Integration neuer zusätzlicher Bushaltestellen zu erwarten sind, um die Leitungsfähigkeit dieser wichtigen Straßenzüge zu erhalten und eine regelkonforme und verkehrssichere Anlage herzustellen, muss die Option des Eingriffs in Vorgartenflächen für Straßenbaumaßnahmen erhalten bleiben. Die Anlage 1 des Bebauungsplans stellt aus diesem Grund die Vorgartenflächen der Parkstraße und der Dethardingstraße rot schraffiert dar. Für diese Vorgärten gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht.

3.1.2 Planungsgegenstand

Planungsgegenstand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind ausschließlich Vorgärten. „Vorgarten“ im Sinne dieser Satzung ist die Fläche, die sich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche einerseits und der vorderen faktischen Baugrenze oder Baulinie in Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen andererseits befindet.
Bei Eckgrundstücken bestehen an beiden Seiten zu den öffentlichen Verkehrsflächen Vorgärten.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen zählen insbesondere öffentliche Straßen, Gehwege, Parkplätze sowie auch Straßenbegleitgrün. Alle diese Anlagen sind Teil des öffentlichen Raumes (siehe Abbildung 5).

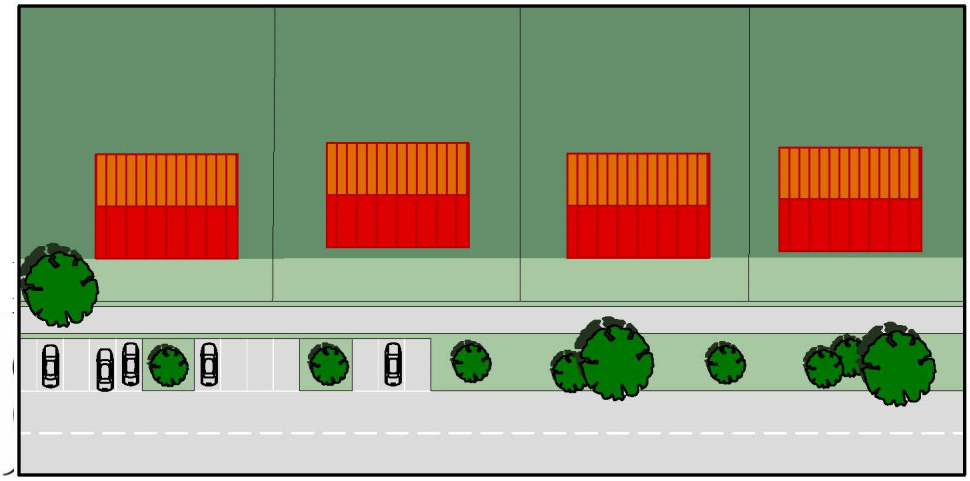

Abbildung 5: Öffentliche Verkehrsflächen

Bis auf einige Gebäude am Kosegarten und Bei der Tweel sowie Seidelstraße, Ecke Voßstraße und Eichendorffstraße, Ecke Virchowstraße tritt die Bebauung im gesamten Plangebiet einheitlich von den öffentlichen Verkehrsflächen zurück und bildet sogenannte faktische Baugrenzen (vgl. Abbildung 6) und Baulinien (vgl. Abbildung 7). Diese bestimmen, wo ein Gebäude situiert werden muss. Dabei gilt, dass an eine faktische Baulinie herangebaut werden muss und bis an eine faktische Baugrenze heran gebaut werden darf.

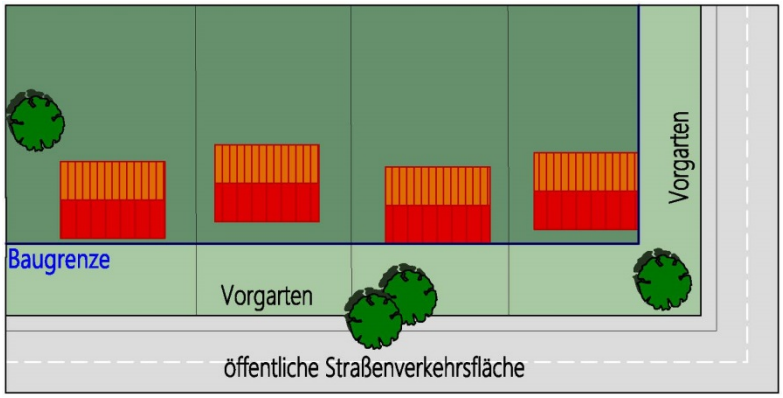

Abbildung 6: Baugrenze

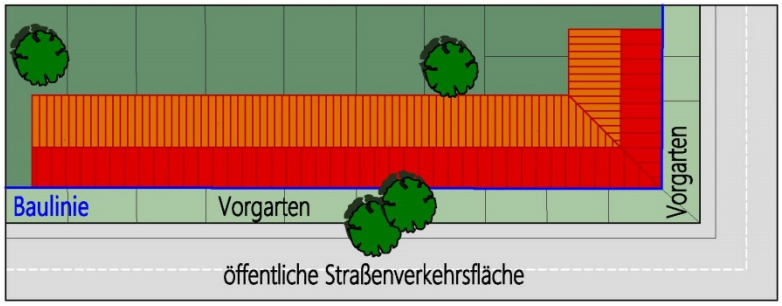

Abbildung 7: Baulinie

Vereinfacht ausgedrückt sind Vorgärten die Fläche zwischen der Straße/dem Gehweg und der Gebäudeflucht. Durch ihre Anordnung zum Straßenraum und ihre Einsehbarkeit haben sie einen öffentlichen Charakter, sind aber den angrenzenden Wohngebäuden zuzuordnen. So zählen Vorgärten nicht zum öffentlichen Raum, obwohl sie im Thünenviertel und im Tweelviertel beinahe vollständig in städtischem Besitz sind.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 33,5 ha. Überschlägig befinden sich im Plangebiet etwa 420 Vorgärten. Die übrigen Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, die keine Vorgärten im Sinne dieser Satzung sind, werden bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB beurteilt.

3.2 Private Grünflächen

Plangegenstand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Vorgärten. Diese werden in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 - auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB - gänzlich als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ festgesetzt.

3.2.1 Zu begrünende Flächen

In der Regel handelt es sich bei den Vorgärten um kleine Flächen. Sie erstrecken sich als etwa 5 m breiter Streifen zwischen der Gebäudeflucht und dem Straßenraum. Auf dieser geringen Fläche sind zweckgebundene Anlagen wie zum Beispiel Hauszugänge vorhanden. Zugleich ist jedoch ein erheblicher Anteil der Fläche (mindestens die Hälfte, also 50 %) zu begrünen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2 Satz 1) um dem Charakter einer Grünfläche zu entsprechen und somit die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu erhalten und gegebenenfalls auch zu erhöhen. Die Art der Begrünung wird im Sinne der individuellen Gestaltungsfreiheit bewusst offen gehalten, sodass sowohl eine einfache Rasenfläche möglich ist, als auch die Anlage von Beeten, Sträuchern und Büschen. Die Anlage von Kiesbeeten ist hingegen nicht zulässig, da es sich hierbei um keine Begrünung entsprechend der Festsetzung handelt.

Aufgrund der Erschließungsfunktion von Vorgärten im Allgemeinen, in Verbindung mit der geringen Flächengröße einzelner Vorgärten, ist es notwendig Ausnahmen von der Mindestbegrünung zuzulassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2 Satz 2). Hintergrund dieser Ausnahmeregelung sind zwei Bebauungsvarianten, welche in der Bestandserfassung verzeichnet wurden.

- ➔ So ist zum einen eine Ausnahme notwendig, wenn die anschließende Bebauung über keine seitlichen Abstände verfügt (geschlossene Bauweise), sodass Abstellflächen für Abfallbehälter im Vorgarten untergebracht werden müssen und zudem eine Garage im Keller- oder Erdgeschoss vorhanden ist. Dann ist nicht nur eine Zuwegung zur Hauseingangstür, sondern darüber hinaus auch eine Zufahrt zur Garage vorhanden. Bei sehr schmalen Grundstücksbreiten und mit geringer Grundstückstiefe ist gegebenenfalls die Einhaltung des festgesetzten Mindestgrünanteils nicht mehr realisierbar.
- ➔ In der zweiten Bebauungsvariante ist die anschließende Bebauung halboffen, das heißt es gibt an einer Seite des Wohngebäudes eine Abstandsfläche, welche für eine Zufahrt zum Hof genutzt wird. Zusätzlich verfügt auch in dieser Variante das angrenzende Wohnhaus über eine Garage im Keller- oder Erdgeschoss. Folglich dienen neben der Zuwegung zum Hauseingang zwei Zufahrten der Erschließung des Grundstückes. Auch hier ist bei Vorgärten mit geringer Flächengröße die Einhaltung des festgesetzten Mindestgrünanteils möglicherweise nicht realisierbar.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 Satz 2 entspricht in ihrem Wortlaut nicht den beiden vorgestellten Bebauungsvarianten, da auch andere Konstellationen dazu führen können, dass die Begrünung von 50 % der Vorgartenfläche nicht vereinbar ist mit der Erschließungsfunktion des Vorgartens sowie einer ordnungsgemäßen Bereitstellung von Abfallbehältern.

In der Festsetzung heißt es: „*Wenn die Vorgabe von Satz 1 dazu führt, dass die Erschließung nicht umsetzbar ist, sind Ausnahmen von Satz 1 für Zuwegungen und/oder Abstellflächen für Abfallbehälter zulässig*.“ Das bedeutet, wenn die Vorgabe von mindestens 50 % Grünanteil am Vorgarten nachweisbar dazu führt, dass nicht genügend Fläche für eine Zuwegung vom öffentlichen Straßenraum bis zur Hauseingangstür oder bei geschlossener Bebauung nicht genügend Flächen für das Abstellen von Müllbehälter vorhanden sind, welche entsprechend versiegelt werden können, sind Ausnahmen von der Festsetzung Nr. 2.2 Satz 1 zulässig.

Es wird keine Flächengrenze festgesetzt, ab wann genau die Erschließung nicht umsetzbar ist und auch nicht, wie viel Flächen im Sinne der Ausnahme für Zuwegungen und Abstellflächen für Abfallbehälter genutzt werden dürfen. Die Formulierung ist dahingehend offen gehalten, sodass es im Einzelfall auf die Begründung ankommt, ob diese hinreichend nachvollziehbar ist, sodass die Ausnahmeregelung von Satz 2 zur Anwendung kommt.

Eine übermäßige Versiegelung durch Zuwegungen oder unverhältnismäßig große Flächen für Abfallbehälter können infolge dieser Festsetzung nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne der Gestaltungsfreiheit wird dennoch keine konkrete Flächenbegrenzung diesbezüglich vorgenommen. Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans stellt sich bezüglich der Bebauung sehr heterogen dar. Die Grundstücksgrößen variieren ebenso wie die Gebäudegrößen. Im Plangebiet befinden sich Einfamilienhäuser, mehrgeschossige Einzelhäuser sowie mehrgeschossige Blockrandbebauung. Eine maximale Flächenbegrenzung bezüglich zulässiger Zuwegungen würde eine Verallgemeinerung darstellen, welche nicht gleichermaßen auf alle vorhandenen Bebauungsstrukturen anwendbar ist bzw. nachvollziehbar ist.

Von der Mindestbegrünung ausgenommen sind zudem solche Vorgärten, in deren angrenzendem Gebäude im Erdgeschoss genehmigte gewerbliche Nutzungen vorhanden sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2 Satz 3). Dies betrifft vor allem Vorgartenflächen an Straßenkreuzungen und ist Teil des bestehenden Bebauungskonzeptes aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Diese generelle Ausnahmeregelung bezieht sich dementsprechend in erster Linie auf den Bestandserhalt der Bebauungsstruktur. Gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss verfügen in der Regel über eigene Hauseingänge, sodass eine klare Trennung von der Wohn- und der gewerblichen Nutzung stattfindet. Zudem sind mit der gewerblichen Einheit häufig

werbewirksame Schaufenster zur besseren Belichtung der Räume verbunden, an die von außen über eine befestigte Fläche herangetreten werden kann. Des Weiteren ist durch die gewerbliche Nutzung ein erhöhter Besucherverkehr zu erwarten, sodass gegebenenfalls zusätzliche Stellplätze für Fahrräder notwendig sind. In Verbindung mit der geringen Flächengröße der Vorgärten ist in Anbindung einer gewerblichen Nutzung, eine 50 %ige Begrünung selten möglich. Inwieweit überhaupt eine sinnvolle, zusammenhängende Begrünung möglich ist, ist einzelfallbezogen zu entscheiden.
Eine Auswirkung dieser Festsetzung könnte im Extremfall sein, dass eine Vielzahl von Vorgärten zugunsten gewerblicher Nutzungen aus dem Stadtbild verschwindet und somit keine zusammenhängenden, straßenbegleitenden Grünstrukturen mehr vorhanden sind. Dieses Szenario wird als äußerst unwahrscheinlich angesehen, da bereits die baulichen Gegebenheiten zeigen, dass die überwiegenden Wohngebäude nicht auf einen gewerblichen Ausbau des Erdgeschosses ausgerichtet sind. Darüber handelt es sich beim Thünenviertel und beim Tweelviertel um etablierte Wohnquarteire, welche in sich geschlossen sind. Aus diesem Grund ist die Lage für gewerbliche Nutzungen, die nicht auf die Anwohner vor Ort ausgerichtet sind, tendenziell als unattraktiv zu bewerten (kein Durchgangsverkehr, welcher Laufkundschaft generiert).

3.2.2 Bauliche Anlagen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 Satz 1 ist die Errichtung baulicher Anlagen im Vorgarten unzulässig. Dies bezieht sich vor allem auf Pkw-Stellplätze, Carports und Garagen. Auch in solchen Vorgärten, die aufgrund einer anschließenden gewerblichen Einheit von dem Mindestgrünanteil befreit sind, sind Pkw-Stellplätze grundsätzlich unzulässig. Durch die Stellplätze kommt es nicht nur zu einer unerwünschten Bodenversiegelung, sondern auch die Einsehbarkeit der Vorgärten zum Gebäude, als auch entlang des Straßenverlaufs, wird stark eingeschränkt. Um die historischen Strukturen zu erhalten, ist der ruhende Verkehr vollumfänglich aus den Vorgärten herauszuhalten.

Aufgrund der Erschließungsfunktion der Vorgärten sind jedoch Ausnahmen von der Festsetzung Nr. 2.3 Satz 1 zwingend erforderlich. Gemäß Satz 2 gelten die Ausnahmen für Zuwegungen, Zufahrten, Einfriedungen, Werbeanlagen, nicht überdachte Fahrradstellplätze und Briefkastenanlagen. Die Ausnahmebefugnis greift jedoch nur dann, wenn damit keine Widersprüche zu weiteren Festsetzungen des B-Plans verbunden sind. Der Mindestgrünanteil von 50 % der Vorgartenfläche ist grundsätzlich sicherzustellen. Wenn diese Anforderung erfüllt wird und die Ausnahmeregelung greift, sind gegebenenfalls ergänzende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für die Zulässigkeit der baulichen Anlagen zu beachten.

Abfallbehälter und ihre Abstellflächen sind zunächst grundsätzlich unzulässig. Sobald die Möglichkeit besteht, die Mülltonnen außerhalb des Vorgartens aufzustellen, soll dies im Sinne eines qualitätsvollen Stadtbildes auch getan werden. Lediglich im Falle einer geschlossenen Bebauung können Ausnahmen zugelassen werden, da durch fehlende seitliche Abstandsflächen ein Aufstellen der Abfallbehälter neben oder hinter dem Gebäude nicht umsetzbar ist. Die Abstellflächen dürfen jedoch nicht unmittelbar am Gebäude unterhalb von Fenstern angeordnet werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3). Diese Vorschrift dient der Verhinderung eines Brandüberschlages.
Die Einhaltung des Mindestgrünanteils ist in Bezug auf Abfallbehälter und ihre Abstellflächen nicht zwingend notwendig. Die Unterschreitung der geforderten begrünten Fläche ist allerdings nur dann rechtens, wenn keine weiteren baulichen Anlagen vorhanden sind, als Zuwegungen, Abstellflächen für Abfallbehälter gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 3.3 sowie gegebenenfalls Zufahrten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.4.

Die Anzahl der zulässigen Zu- und Abfahrten ist auf eine je Baugrundstück beschränkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.4 Satz 1). Diese Zu- und Abfahrt darf maximal 3,50 m breit sein und dient der Erschließung sämtlicher auf dem Grundstück befindlicher Pkw-Stellplätze/Carports/Garagen. Sobald mindestens eine seitliche Abstandsfläche vorhanden ist, ist eine weitere Zu- und Abfahrt zulässig, da die seitlichen Abstandsflächen in der Regel dazu genutzt

werden, die hintere Grundstücksfläche zu erschließen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.4 Satz 2). Auch die zweite Zu- und Abfahrt darf maximal 3,50 m breit sein, sodass bei halb-/offener Bauweise Flächen von insgesamt 7,00 m Breite zum Zweck der Erschließung versiegelt werden dürfen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.4 Satz 3). Zu- und Abfahrten sind Fahrwege, auf denen man mit einem Fahrzeug zu einem bestimmten Ort gelangt. Sie unterscheiden sich hinsichtlich des Nutzungszwecks von Stellplätzen. Es ist somit unzulässig, die an sich zulässigen Zu- und Abfahrten als Stellplätze zu nutzen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.5 ist die Nutzung des Vorgartens als Arbeits-, Abstell- oder Lagerfläche unzulässig. Die genannten Nutzungen erfüllen weder eine Erschließungsfunktion, noch dienen sie der Begrünung. Somit stehen sie dem Sinn und Zweck der Vorgärten entgegen.

Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs fallen unter den Begriff des Vorhabens gemäß § 29 BauGB. Somit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den §§ 30 bis 37 BauGB. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als einem halben Meter Höhe oder Tiefe, ausgehend von der natürlichen Geländeoberfläche, sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.6 des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zulässig. Diese Regelung ist nachbarschützend, da die Vorgartenflächen in der Regel von geringer Größe sind und Aufschüttungen oder Abgrabungen sich daher mit hoher Wahrscheinlichkeit auf das jeweilige Nachbargrundstück auswirken. Entgegen der Regelung in der Vorgartensatzung Thünenviertel ist der Bezugspunkt der Aufschüttung oder Abgrabung im vorliegenden Bebauungsplan nicht das mittlere Gehwegsniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstückes. Der Grund hierfür liegt in der Topografie des Tweelviertels. Während das Gelände im Thünenviertel kaum Höhenunterschiede aufweist, befinden sich mehrere Vorgartenflächen im Tweelviertel in Hanglage (z.B. Laurembergstraße 33 und 34). Der jeweilige Bezugspunkt für eine Aufschüttung oder Abgrabung ist somit das natürliche Gelände.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.7 hat lediglich einen klarstellenden Charakter. Es wird darauf hingewiesen, dass sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben ergänzend zu den Festsetzungen des B-Plans nach § 34 BauGB richtet.
Planungsgegenstand sind Vorgärten im Sinne dieser Satzung. Für die Vorgartenflächen gelten die Festsetzungen des B-Plans. Für alle weiteren Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist § 34 BauGB zur planungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben heranzuziehen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

In den Bebauungsplan wurden einige gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V aufgenommen. Das betrifft Festsetzungen zu Einfriedungen, Werbeanlagen, Abstellflächen für Abfallbehälter und Stellplätze für Fahrräder.
Das Tweelviertel zeichnet sich durch unterschiedliche Gestaltungen der Vorgärten aus. Um diese Vielfalt zu erhalten, erstrecken sich die gestalterischen Festsetzungen auf den kleinsten gemeinsamen Nenner. Inhaltlich entsprechen sie der Vorgartensatzung Thünenviertel. Wobei die Vorgartensatzung als Gestaltungssatzung detailliertere und umfänglichere Vorgaben enthält, als es im B-Plan der Fall ist. Beide Satzungen sind aufeinander abgestimmt. So sind im B-Plan gestalterische Grundsätze festgesetzt worden, welche im Thünenviertel durch die Vorgartensatzung ergänzt werden.

3.3.1 Einfriedungen

Foto 3: Joachim-Schlue-Straße 5

Die Vielfalt der Vorgärten im Tweelviertel erstreckt sich auch auf die Einfriedungen. Es werden diverse Materialien und Höhen genutzt. Teilweise sind keine Einfriedungen vorhanden. Wie bereits mehrfach erläutert wurde, ist das Thünenviertel homogener gestaltet, als das Tweelviertel. Daher gibt die Vorgartensatzung weitreichendere Vorgaben bzgl. der Einfriedungen vor. Diese ergänzen die Festsetzungen des B-Plans, ohne ihm zu widersprechen. So gibt der B-Plan beispielsweise, anders als die Vorgartensatzung, keine Pflicht zur Einfriedung vor. Es existiert zu diesem Thema keine Festsetzung. Das heißt, dass im Tweelviertel die Einfriedung grundsätzlich entfallen kann, im Thünenviertel jedoch entsprechend der Gestaltungssatzung jeder Vorgarten einzufrieden ist. Die Vorgabe der Vorgartensatzung ist im Thünenviertel umzusetzen, da die Vorschrift nicht im Widerspruch zum B-Plan steht.

Die Gestaltung von Einfriedungen wird im B-Plan in der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 geregelt. Demnach ist die zulässige Höhe von Einfriedungen begrenzt auf maximal 1,20 m bzw. maximal 1,40 m im Falle einer Einfriedung in Form einer Hecke. Bezugspunkt für die Höhe ist jeweils das mittlere Gehwegsniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstücks. Sinn und Zweck der Höhenregulierung ist die gewünschte Einsehbarkeit der Vorgärten. Als verbindendes Glied zwischen öffentlichem und privatem Raum soll vermieden werden, dass hohe Einzäunungen den Vorgarten und das anschließende Haus optisch abschirmen.
Im Bereich von Kreuzungen oder Einmündungen ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 0,8 m zu reduzieren, um Sichtbehinderungen im Straßenverkehr zu vermeiden. Hier bemisst sich der Bezugspunkt für die Höhe an der Oberkante der Fahrbahn von der angrenzenden öffentlichen Straße.

Das Material für die Einfriedung wird im Sinne der Gestaltungsfreiheit im B-Plan nicht strikt festgesetzt. Sollte jedoch eine Hecke als Einfriedung gepflanzt werden, ist diese nur als Laubgehölz zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Laubholzhecken sind entsprechend der Entstehungszeit des Thünen- und Tweelviertels als ortstypisch anzusehen. Beispielsweise Scheinzypressen und Lebensbäume werden auch deshalb ausgeschlossen, weil sie hinsichtlich ihrer Höhe und Blickdichte das ursprüngliche Bild der Vorgärten verfremden.

Einfriedungen dürfen nicht für Abfallbehälter und deren Abstellflächen oder für Stellplätze für Fahrräder unterbrochen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3 in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.1 Satz 7). Es wird auf ein harmonisches Bild entlang des Straßenverlaufs abgezielt, welches unter anderem durch einen gleichmäßigen Verlauf der Einfriedungen erreicht wird. Die Einfriedungen sollen nicht vor und zurück springen. Zudem sollen die Abfallbehälter und ihrer Abstellflächen aus dem Sichtfeld des öffentlichen Raumes abrücken, um die Qualität des Ortsbildes zu erhöhen.

Pflanzliste:

<u>Laubabwerfende Gehölze:</u>
Berberitzen in Sorten - Berberis thunbergii
Liguster in Sorten - Ligustrum vulgare
Alpen-Johannisbeere – Ribes alpinum „Schmidt“
Pracht-Spiere – Spiraea vanhouttei
Purpurbeere - Symphoricarpos chenaultii

Immergrüne Laubgehölze:
Immergrüne Lanzen-Berberitze - Berberis gagnepainii lanceifolia,
Lorbeerkirsche in Sorten - Prunus laurocerasus
Feuerdorn in Sorten - Pyracantha coccinea und Pyracantha hybrida
Stechpalme - Ilex aquifolium

Rank- und Kletterpflanzen
Bergrebe in Sorten – Clematis montana (Kletterhilfe nötig)
Rotes Geißblatt – Lonicera brownii „Dropmore Scarlet“ (Kletterhilfe nötig)
Immergrünes Geißblatt – Lonicera henryi (Kletterhilfe nötig, Schattenlage)
Feuer-Geißblatt – Lonicera heckrottii (Kletterhilfe nötig)
Gold-Geißblatt – Lonicera tellmanniana (Kletterhilfe nötig)
Efeu – Hedera helix (Immergrün, Selbstklimmer, Schattenlage, stark wachsend)
Wilder Wein – Parthenocissus quinquefolia (Selbstklimmer, stark wachsend!)

3.3.2 Werbeanlagen

Werbungen jeglicher Art sind bisher in den Vorgartenflächen nur in geringen Umfang vorhanden. Das Erscheinungsbild der Wohngebiete im Geltungsbereich des B-Plans soll auch weiterhin dem Wohngebietscharakter entsprechen. Daher werden die Art und der Umfang der zulässigen Werbung im B-Plan reguliert.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2 Satz 1). Somit ist Fremdwerbung ausgeschlossen. Pro Vorgarten sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Die Größe darf je Werbeanlage 0,35 m² Werbeansichtsfläche nicht überschreiten. Mobile, temporäre Werbeanlagen sind Werbeanlagen, welche nicht fest installiert und zeitlich befristet bzw. nicht auf Dauer aufgestellt werden, wie zum Beispiel Werbeaufsteller. Temporäre Werbeanlagen sind bauordnungsrechtlich nicht relevant. Gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 12 b) LBauO M-V gilt das Zeitfenster von höchstens zwei Monaten. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Werbeanlage nicht mehr als verfahrensfrei gemäß Landesbauordnung. Somit ist der Begriff „temporär“ eindeutig definiert. Gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 3.2 Satz 5 sind mobile, temporäre Werbeanlagen lediglich bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe der Werbeanlage ist das mittlere Gehwegsniveau im Bereich vor dem Vorgarten des jeweiligen Grundstückes. Sinn der Festsetzungen ist, dass die Werbeanlagen die Vorgärten nicht dominieren. Sie sollen optisch in den Hintergrund treten. Daher sind auch Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung, Lauflichter und sich bewegende Werbeanlagen (z.B. Fahnen, Wimpel, Banner, Windspiele, etc.) unzulässig.

Die überwiegende Zahl der Vorgärten ist im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Auf diesen Grundstücken ist die Werbung ausschließlich über vertraglich gebundene Werbepartner der Stadt zu regeln. Das heißt, dass sich jene Bürger und Bürgerinnen, die Werbeanlagen in einem städtischen Vorgarten aufstellen wollen, an den vorhandenen Werbepartner der Stadt wenden müssen. Wenn sich die Parteien bezüglich der zu errichtenden Werbeanlage gemäß dem B-Plan einigen, wendet sich der Werbepartner entsprechend an die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

3.3.3 Abfallbehälter und deren Abstellflächen

Abfallbehälter und ihre Abstellflächen sind als bauliche Anlage im Vorgarten unzulässig. Handelt es sich jedoch um eine geschlossene Bebauung, sodass die Abfallbehälter nicht neben, oder hinter dem Hauptgebäude abgestellt werden können, sind Abfallbehälter und ihre Abstellflächen ausnahmsweise im Vorgarten zulässig. Tritt der Ausnahmefall gemäß der Festsetzung Nr. 2.3 Satz 3 ein, sind die Abfallbehälter mit immergrünen Laubgehölzen (Hecken oder Sträuchern) einzugrünen oder mit ortfesten Anlagen zu umranden und mit Rankpflanzen zu begrünen (siehe Pflanzliste im Kapitel 3.3.1). Die Höhe dieser Eingrünung bzw. die Höhe der orts-

festen Anlagen einschließlich Rankpflanzen muss die Höhe der Abfallbehälter überragen. Ansonsten würden sie das Ziel nicht erfüllen, die Abfallbehälter aus dem Sichtfeld des öffentlichen Raumes zu nehmen.

Bei der Realisierung der Abstellflächen ist neben den Festsetzungen des B-Plans darauf zu achten, dass die Zuwegungen für Abstellflächen von Abfallsammelbehältern bis in den öffentlichen Verkehrsraum befestigt, eben und ausreichend dimensioniert sein müssen. Hinweise und Vorschriften sind der Branchenregel Abfallwirtschaft (DGUV-Regel 114-601) zu entnehmen.
Je Hausnummer ist nur eine Abstellfläche für Abfallbehälter ausnahmsweise zulässig. Diese Konzentration der Abfallbehälter auf eine Abstellfläche dient zum einen dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden und soll zugleich sicherstellen, dass ein möglichst großer Anteil der Vorgartenfläche unversiegelt bleibt und entsprechend begrünt wird.

Die ausnahmsweise zulässigen Abstellflächen für Abfallbehälter dürfen nicht unmittelbar von der Straße aus erschlossen werden, sondern ausschließlich von einer Zuwegung oder Zufahrt aus. Diese Vorschrift steht im Einklang mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.1 (Einfriedungen dürfen nicht für Abfallbehälter und ihre Abstellflächen unterbrochen werden). Auch hier wird das Ziel verfolgt, durch das Abrücken der Abfallbehälter vom öffentlichen Verkehrsraum, ein harmonisches und qualitätsvolles Ortsbild zu schaffen. Abfallbehälter und ihre Abstellflächen sollen möglichst nicht im Sichtfeld des öffentlichen Raumes sein.

3.3.4 Stellplätze für Fahrräder

Unter der Voraussetzung, dass mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche begrünt ist, sind nicht überdachte Stellplätze für Fahrräder ausnahmsweise zulässig (vgl. Festsetzung Nr. 2.3). Diese dürfen gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 3.4 jedoch nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden, sondern ausschließlich von einem Zugang oder einer Zufahrt. Analog zu den Regelungen für Abfallbehälter und ihre Abstellflächen, steht die genannte Vorschrift in Einklang mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3.1 (Einfriedungen dürfen nicht für Stellflächen für Fahrräder unterbrochen werden). Das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes soll durch möglichst wenige Unterbrechungen der Einfriedungen aufgewertet werden. Stellplätze für Fahrräder sind im optimalen Fall im Anschluss an das Gebäude anzuordnen, sodass der Vorgarten in Richtung des öffentlichen Verkehrsraumes weitgehend frei von baulichen Anlagen bleibt und stattdessen zusammenhängende Grünstrukturen anlegt werden.
Der Ausschluss einer Überdachung von Fahrradstellplätzen dient der Einsehbarkeit der Vorgärten.

3.3.5 Ordnungswidrigkeiten

Zur Ahndung von Verstößen gegen die örtliche Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 LBauO M-V ist gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V ein entsprechender Verweis darauf im Bebauungsplan (örtliche Bauvorschriften hier als Satzung im übertragenen Wirkungskreis) eine erforderliche Rechtsgrundlage für den Vollzug.

3.4 Sonstige Hinweise

Regelungen zur sozialen und technischen Erschließung, zu Verkehrsflächen, Umweltbelangen, usw. sind, wie in den Kapiteln 1, 2.3 und 3.1 erwähnt, im Rahmen des vorliegenden, einfachen B-Plans nach § 30 Abs. 3 BauGB mit der konkreten Zielsetzung des Erhalts der Vorgärten, nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Schutzgebiete oder artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht beeinflusst. Auch sonstige Belange wie z.B. Aussagen zum Immissionsschutz, Altlastenverdachtsflächen, etc. sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das jeweilige Einzelvorhaben abzuprüfen.

In den Vorgartenflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs kommen nur Böden mit niedrigem Schutzgrad vor. Dem vorsorglichen Bodenschutz wird dadurch Genüge getan, dass die maximale Versiegelung auf 50 % begrenzt wird. Somit sind keine besonderen Maßnahmen im Plangebiet erforderlich. Auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht kein Handlungsbedarf im Rahmen der Bebauungsplanung.

Darüber hinaus handelt es sich um einen Text-Bebauungsplan. Somit liegt keine Planzeichnung vor. Das Plangebiet wurde nicht vermessen, sodass auch keine Flächenbilanz erstellt wird.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung wird der Anteil der begrünten Flächen in den Vorgärten gesichert und tendenziell durch den festgesetzten Mindestgrünanteil sogar erweitert. Die Bebauung bzw. Versiegelung der Vorgärten wird auf ein Minimum reduziert, sodass die Erschließungsfunktion der Vorgärten erfüllt wird und zugleich der grüne Charakter der Wohngebiete gewahrt bleibt.

Durch die Bebauungsplanung sind Pkw-Stellplätze in den Vorgärten des gesamten Plangebietes künftig unzulässig. Dies hat positive Auswirkungen auf das Ortsbild und den Anteil der Grünflächen. Jedoch wird durch die Planung auch der Druck auf die öffentlichen Verkehrsflächen erhöht, denn die Nachfrage nach Pkw-Stellplätzen steigt stetig an. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat mit der Aufstellung des vorliegenden B-Plans dem Ziel des Bestandserhalts der Vorgärten Vorrang gegenüber dem wachsenden Stellplatzbedarf eingeräumt.

Des Weiteren wirkt sich die Festsetzung der Vorgartenflächen als private Grünflächen auf die planungsrechtliche Beurteilung der anliegenden Bauflächen aus. Bei einem Vorhaben gemäß § 29 BauGB in den angrenzenden Baugebieten sind die Vorgartenflächen nicht in das Baufeld einzubeziehen. Als festgesetzte Grünflächen haben sie somit auch keinen Einfluss auf die Beurteilung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Universitäts- und Hansestadt Rostock geht davon aus, dass mit der vorliegenden Planung insbesondere:
- den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der Sicherheit der Bevölkerung,
- der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile,
- den Belangen der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- den Anforderungen von Wirtschaft, Handel, Handwerk, Versorgung, Dienstleistung,
- den Belangen der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

also der Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere der Nummern 1, 4, 5, 8 und 9 weitestgehend entsprochen wird.

4.1 Bestandsschutz

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich vollständig um eine Bestandsüberplanung. Somit kommt dem Bestandsschutz eine besondere Bedeutung zu. Im Folgenden wird zur Klarstellung daher die Thematik des Bestandsschutzes kurz erläutert:

Bestandsschutz ist die rechtliche Sicherung rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen und Nutzungen vor nachträglichen staatlichen Anforderungen.

Dieser Bestandsschutz basiert auf Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes (GG), welcher Eigentum und Erbrecht verfassungsmäßig schützt. Das Bundesverwaltungsgericht als höchstrichterliche Instanz nimmt bezogen auf den genannten Artikel des GG wie folgt Stellung:

„Der sich daraus ergebende Bestandsschutz sichert dem Eigentümer das durch die Eigentumsausübung Geschaffene und verleiht einem (formell) rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung - innerhalb gewisser Grenzen - Durchsetzungskraft auch gegenüber (neuen) entgegenstehenden rechtlichen Anforderungen.“ (BVerwG, Urt.v. 25.03.1988 (Nr. 110)). Das heißt, der Eigentümer ist berechtigt, seine bauliche Anlage zu erhalten und wie bisher zu nutzen, auch wenn sich die Rechtsgrundlage seit der erteilten Genehmigung so geändert hat, dass die bauliche Anlage nach geltendem Recht nicht mehr zulässig ist. Sämtliche Maßnahmen, die erforderlich sind, um den baulichen Bestand zeitgemäß und funktionsgerecht nutzbar zu halten, sind im Zusammenhang mit dem Bestandsschutz auch weiterhin zulässig. Insoweit steht dem Eigentümer ein Abwehrrecht gegenüber Änderungs- und Beseitigungsanordnungen der Behörde zu.

Im Wesentlichen sind zwei Voraussetzungen zu erfüllen, damit vom Bestandsschutz ausgegangen werden kann. Zum einen muss die bauliche Anlage funktionsgerecht nutzbar und als solche noch schutzwürdig sein. Zum zweiten muss die bauliche Anlage zum Zeitpunkt seiner Errichtung oder später dem materiellen Recht entsprochen haben. Sie muss also zulässiger Weise errichtet worden sein. Zum Nachweis der Legalität, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch die Errichtung einer baulichen Anlage, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einreichung einer Baugenehmigung für den Altbestand fordern. Der jeweilige Eigentümer oder anderweitig Betroffene ist für den Nachweis der Baugenehmigung oder (z.B. bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben) der anderweitigen Zulassung bzw. Zulässigkeit verantwortlich, nicht die Behörde.

Der Bestandsschutz endet:
- durch Funktionsverlust der Anlage,
- wenn der ursprüngliche Bestand in seiner Substanz nicht mehr vorhanden ist,
- mit der erkennbaren endgültigen Aufgabe der Nutzung,
- wenn der Bestand über notwendige Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinaus verändert wird.

Sobald der geschützte Bestand über notwendige Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen hinaus verändert wird, greift § 29 BauGB tatbestandlich ein. Demnach gelten für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten die §§ 30 bis 37 BauGB. Sobald also der Bestand soweit geändert wird, dass nicht mehr vom reinen Bestandserhalt gesprochen werden kann, sondern es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB handelt, sind die Festsetzungen des B-Plans für die Zulässigkeitsbeurteilung zu beachten.

Wenn eine bauliche Anlage und ihre Nutzung weder Bestandsschutz genießen, noch den Festsetzungen des B-Plans entsprechen, kann im Einzelfall eine Ausnahme oder Befreiung von der Bebauungsplanfestsetzung gemäß § 31 BauGB beantragt werden. Der Antrag ist zu begründen und bei der zuständigen Behörde einzureichen.

5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese hat jedoch inhaltlich zu keiner Änderung der Planung geführt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) hat vereinzelt zu Ergänzungen und Korrekturen in der Begründung zum B-Plan geführt. Der Text-Bebauungsplan ist im Zuge der Beteiligungen aus brandschutzrechtlichen Gründen ergänzt worden.
Abwägungsrelevant war lediglich der Einwand des Amtes für Verkehrsanlagen, dass die Parkstraße und die Dethardingstraße als Sammelstraßen nicht durch den vorliegenden B-Plan überplant werden sollten. Es ist absehbar, dass die genannten Straßen zukünftig ausgebaut

werden müssen. Sollten die Vorgärten in der Dethardingstraße und in der Parkstraße durch diesen B-Plan als Grünfläche festgesetzt werden, wäre eine Änderung des Bebauungsplans notwendig, bevor Straßenerweiterungen durchgeführt werden könnten. Aus diesem Grund werden die genannten Vorgärten von den Festsetzungen des B-Plans ausgenommen, sodass diese Flächen auch weiterhin bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind.

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG UND KOSTEN

Die Planungsziele der Universitäts- und Hansestadt Rostock befinden sich weitgehend in Übereinstimmung mit den Interessen der Eigentümer der von der Planung betroffenen Flächen. Die Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplanes erfolgt nach der Rechtskraft im bauordnungsrechtlichen Verfahren.

Die Planungskosten hat die Hanse- und Universitätsstadt Rostock übernommen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Im Plangebiet befindet sich der Denkmalbereich „Kosegarten und angrenzende Teile“ gemäß § 5 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Wie im *Kapitel 2.3.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung* bereits erläutert wurde, handelt es sich um eine Reihenhausbebauung im Stil des Neuen Bauens. Maßnahmen, die in den Schutzgegenstand des Denkmalbereichs (Grundriss und Erscheinungsbild) eingreifen, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 DSchG M-V. Der Denkmalbereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 08.SN.185 sind die

- Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock zur Gestaltung und Pflege der Vorgärten im Thünenviertel (Vorgartensatzung Thünenviertel), bekannt gemacht am 21. Mai 2015 im Städtischen Anzeiger,

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

- Bestimmungen der Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), bekanntgemacht am 15. November 2017 im Städtischen Anzeiger,

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

zu beachten.