



Übersichtsplan M 1: 10 000

## Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg - Vorpommern

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet "Holzhalbinsel"

zwischen Unterwarnow und Bundesstraße 105

# Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom

02.09.2014

ausgefertigt am 16.05.2014



*P. Müller*  
Oberbürgermeister

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>4</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Verfahrensablauf	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>9</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	9
2.2	Angaben zum Bestand	11
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	11
2.2.2	Nutzung und Bebauung	11
2.2.3	Soziale, kulturelle, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	12
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	12
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>12</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	16
3.4	Verkehrerschließung	19
3.5	Technische Infrastruktur	20
3.5.1	Wasserversorgung	20
3.5.2	Löschwasser/ Brandschutz	20
3.5.3	Abwasserableitung	21
3.5.4	Elektroenergieversorgung	21
3.5.5	Straßenbeleuchtung	21
3.5.6	Fernwärmeversorgung	21
3.5.7	Anlagen der Telekommunikation	21
3.5.8	Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft	22
3.6	Grünordnung	22
3.7	Immissionsschutz	23
3.8	Mögliche Auswirkungen Wind	25
3.9	Örtliche Bauvorschriften	27
3.10	Darstellungen der Änderungen	27
<b>4</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>28</b>
<b>5</b>	<b>SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>29</b>

Hansestadt Rostock –

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“ – Begründung

<b>7</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>29</b>
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	29
7.2	Kosten und Finanzierung	30
<b>8</b>	<b>DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE</b>	<b>30</b>

## **1 PLANUNGSANLASS**

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ beabsichtigte die Hansestadt Rostock, den Bereich nordöstlich des historischen Stadtzentrums entlang der Unterwarnow neu zu ordnen. Zuvor sind die Flächen auf der Holzhalbinsel überwiegend gewerblich genutzt worden.

Ziel der Planung nach der städtebaulichen Neuordnung ist die Entwicklung der Holzhalbinsel hin zu einem attraktiven lebendigen Quartier zwischen Warnow und historischer Altstadt mit Wohnungen, das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbeeinrichtungen, Einzelhandel, Beherbergungsbetrieben sowie Freizeit- und Grünanlagen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 2005 sind in den zurückliegenden Jahren die Erschließungsanlagen fertiggestellt und erste Gebäude in den Baugebieten 1, 2 und 4 errichtet worden.

Schwierigkeiten ergeben sich nun bei der Umsetzung der Planung in den Baugebieten 3 und 4. Dort sieht der rechtswirksame Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO vor. Dies entsprach der seinerzeit geplanten Nutzung, die Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorsah. Dies sollten beispielsweise Dienstleistungsbetriebe sein, die vorzugsweise in den Erdgeschosszonen der Gebäude angesiedelt werden sollten.

Für die Baugebiete 3 und 4 haben sich die Nutzungsabsichten zwischenzeitlich dahingehend geändert, dass überwiegend der Bau von Wohnungen vorgesehen ist. In Rostock besteht seit Jahren eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum, vor allen Dingen im Bereich Stadtmitte. Dieser hat insbesondere für die jüngere Bevölkerung einen deutlich größeren Reiz als Stadtteile am Rand der Stadt Rostock mit überwiegend industriellem Wohnungsbaubestand aus den 1980er Jahren. Der Bedarf ist dabei weitaus höher als die zur Verfügung stehenden Wohnungen.

In der durch das Wirtschaftsinstitut WIMES erstellten „Haushalts- und Wohnungsnachfrageprognose für die Hansestadt Rostock gesamt und die 21 Stadtbereiche bis zum Jahr 2020“ mit Stand Oktober 2007 wird für den Bereich Stadtmitte eine Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte im Zeitraum von 2006 bis 2020 um 12,8 % bzw. 1.197 Haushalte ausgegangen. Dieser Nachfrage kann nicht allein durch Sanierung und Lückenschließung entsprochen werden.

Einhergehend mit der beabsichtigten Nutzungsänderung wird es erforderlich, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung von bisher Mischgebiet in künftig allgemeines Wohngebiet zu ändern. Dabei bleiben neben Wohnungen auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise dürfen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung errichtet werden. Eine Änderung der Grundzüge der Planung ergibt sich damit nicht, da es auch weiterhin möglich sein wird, in den Erdgeschosszonen der Wohngebäude beispielsweise Dienstleistungsbetriebe oder Läden unterzubringen.

Die angestrebte neue städtebauliche Lösung im nördlichen Bereich (Baugebiet 3) sieht eine Auflösung der bisher geplanten kompakten Bebauung durch einzelne Punkthäuser vor. Damit soll die städtebauliche Form aus dem östlichen Bereich der Holzhalbinsel aufgenommen und fortgeführt werden. Es erfolgt eine städtebauliche Akzentuierung des nordwestlichen Be-

Hansestadt Rostock –

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“ – Begründung

reiches, die Bezug zur 7-geschossigen Bebauung an der Landesstraße 22 und der vorhandenen und geplanten Bebauung auf der westlich angrenzenden Silohalbinsel aufnimmt.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität wurde eigens für dieses Bauvorhaben ein internationaler Architektenwettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse des Siegerentwurfs fließen in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 ein.

Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung werden auch Verschiebungen der Baugrenzen erforderlich, die die neu geplante Anordnung der Wohnungsbauten und der geplanten Tiefgarage berücksichtigen. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen soll im Baugebiet 3 über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse neu geregelt werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung insbesondere durch die Umwandlung von Mischgebietsflächen in ein allgemeines Wohngebiet wird eine Neubetrachtung bzw. Überprüfung der Schallsituation in den Baugebieten 3 und 4 erforderlich. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den umliegenden lärmintensiveren Nutzungen belegt.

Die Verkehrsfläche am Rondell, dem zentralen Platz, wird nach Nordosten erweitert. Anlass ist hier eine im Bestand unübersichtliche Verkehrsführung. Der Platz weist eine runde Form auf, der die Verkehrsflächen folgen. Durch die vorhandene Unterbrechung auf der Nordostseite kommt es zu Irritation bei den Verkehrsteilnehmern und zu Falschfahrten. Mit der Erweiterung der Verkehrsfläche besteht die Möglichkeit einen echten Kreisverkehr zu errichten und damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Durch die Erweiterung der Verkehrsfläche kommt es zu einer entsprechenden Reduzierung des Baufeldes 4.

### 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Holzhalbinsel grenzt nordöstlich an die historische Altstadt an. Das Plangebiet stellt ein Bindeglied zwischen Stadthafen und Osthafen sowie der historischen Altstadt und den auf der gegenüberliegenden Seite der Warnow befindlichen Stadtteilen Gehlsdorf sowie Dierkow/Toitenwinkel dar. Die Holzhalbinsel ist geprägt durch ihre Lage im ursprünglichen Warnowniederungsgebiet, einem Landschaftsraum von gesamtstädtischer Bedeutung. Die Fläche markiert den Zugang zur historischen Altstadt von Osten.

Von der Holzhalbinsel blickt man auf die Altstadt mit der Petrikerche und auf die Warnow mit dem Gehlsdorfer Ufer.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden:

und Osten: durch die Unterwarnow – Mittelwasserlinie,

im Süden: durch die Straße mit der Straßenbahntrasse „Am Petridamm“, die Landesstraße 22, Vorpommernbrücke/„Rövershäger Chaussee“, „Am Strande“,

im Westen: durch das „Ludewigbecken“ als Bestandteil der Unterwarnow, begradigte Mittelwasserlinie (in ca. 60 m Abstand liegt die Silohalbinsel).

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans ist ca. 18,89 ha groß. Die von der Änderung betroffene Fläche umfasst ca. 21.294 m<sup>2</sup>. Es erfolgen Änderungen im Baugebiet 3 mit einer Fläche von ca. 13.475 m<sup>2</sup>, im Baugebiet 4 mit einer Fläche von 6.046 m<sup>2</sup>, auf einer ca. 1.257 m<sup>2</sup> großen Grünfläche östlich des Baugebietes 4 sowie durch Umwidmung von bisherigen Mischgebietsflächen in Straßenverkehrsfläche in einer Größe von 516 m<sup>2</sup>.

Im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans liegen folgende Flurstücke:

Hansestadt Rostock –

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“ – Begründung

1425/1, 1434, 1435/4, 1435/6, 1435/7, 1435/8, 1435/9, 1435/10, 1435/11, 1435/12, 1436

Teilflächen der Flurstücke:

1/103 (Unterwarnow),

1425/11 (Am Strande)

1437/4 (Am Petridamm, Am Strande),

1438 (Am Strande, Rövershäger Chaussee).

### 1.3 Verfahrensablauf

Für den am 01.06.2005 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossenen Ursprungsbebauungsplan wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 16.09.2005, Az.: 230a-512.113-03000(11.MI.114), die Genehmigung mit einem Hinweis erteilt.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung ist die Satzung mit Ablauf des 23.11.2005 in Kraft getreten.

Auf dieser Grundlage erfolgte eine teilweise Umsetzung der Planung. Die Erschließungsanlagen einschließlich des Promenadenbereiches mit einer Fußgängerbrücke zur Silohalbinsel sowie die öffentlichen Grünflächen entlang der Warnow sind vollständig hergestellt. Im Baugebiet 1 wurden ein Parkhaus, Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung der Bevölkerung, ein Senioren- und Pflegezentrum sowie ein Büro- und Geschäftshaus errichtet und in Betrieb genommen. Im Baugebiet 2 wurde ein Wohnhaus mit Eigentumswohnungen und unterlagerten Geschäften und gastronomischen Betrieben errichtet.

Durch die WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH wurde mit Schreiben vom 03.03.2011 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.MK.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ gestellt. In dem Antrag benennt die WIRO die beabsichtigten Inhalte der angestrebten Änderung und begründet diese. Gleichzeitig erfolgt eine Bereitschaftserklärung zur Übernahme der Planungskosten.

Im Verlauf des Planverfahrens wurden die konkreten Inhalte der Planänderung weiter präzisiert.

Mit dem § 13a BauGB steht der Hansestadt Rostock für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ein 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 m<sup>2</sup> 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.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“ – Begründung

- Mit der Umwandlung des Charakters der Baugebiete 3 und 4 von Mischgebiet in allgemeine Wohngebiete ist eine Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) verbunden. Bisher war eine Ausnutzung der Grundstücke mit einer GRZ von 0,80 möglich. Künftig ist nur eine Grundflächenzahl von 0,40 zulässig. Regulär dürfte diese GRZ für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um maximal 50% überschritten werden, so dass insgesamt 60% des Baugebietes über- bzw. unterbaut werden könnten. Zur Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes, der im Zusammenhang mit der vorgesehenen 6- bis 9-geschossigen Bebauung im Baugebiet 3 zu erwarten ist, wird eine Regelung getroffen, die eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von maximal 0,80 zulässt. Der Grad der Versiegelung bleibt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der rechtswirksamen Planung unverändert bzw. wird im Baugebiet 4 sogar reduziert.

Die Grenze des Baugebietes 3 zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird um 3 m nach Norden verschoben. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte private und ein Teil der öffentlichen Grünfläche wird künftig dem Baugebiet 3 zugeordnet. Allerdings ist in diesem Bereich keine Bebauung vorgesehen. Das dortige Pflanzgebot bleibt in seinem Umfang größtenteils erhalten, so dass es sich praktisch auch weiterhin um eine begrünte Freifläche eines privaten Baugebietes handelt.

- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben neu begründet. Erkennbar wird durch die Art der baulichen Nutzung (WA) 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, GVBl. M-V 2011, S. 885) 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. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ durch die Bürgerschaft mit Beschluss vom 05.09.2012 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 im Zeitraum vom 27.09.2012 bis zum 29.10.2012 eine öffentliche Auslegung durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes erfolgte durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 19.09.2012.
- 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 sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 28.09.2012 ein.

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“ – Begründung

- 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).
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Der (geänderte) 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Begründung, wurden nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden können. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde angemessen verkürzt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf berührt werden kann, wurden erneut eingeholt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, 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 unberücksichtigt bleiben können und 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, durch Abdruck im "Städtischen Anzeiger" - Amtsblatt der Hansestadt Rostock – am 18.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

- Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 betroffene Bereich als Mischgebiet MI 11.2 dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.
- 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.

Die entsprechenden Besonderheiten bei den Bekanntmachungen wurden beachtet.

Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 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.

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

Die vom Umfang und der Bedeutung geringfügigen Änderungen von Grundnutzungen sowie die damit verbundenen kleinteiligen Aufhebungen, Änderungen oder Ergänzungen, berühren die oben dargelegten Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht. Das grundlegende planerische Konzept des Ursprungsplans bleibt erhalten.

Hansestadt Rostock –

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“ – Begründung

Bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung 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.

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“, 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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft erlassen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Beschlusses über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 für das Mischgebiet „Holzhalbinsel“ erlangt die Satzung Rechtskraft.

In der Folge ist beabsichtigt, eine interne Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung anzufertigen.

## 2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

*Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).

Hansestadt Rostock –

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“ – Begründung

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2005. Hier ist die Hansestadt Rostock als Oberzentrum ausgewiesen. Sie bildet die Kernstadt innerhalb eines Stadt-Umland-Raumes. Große Teile des Stadtgebiets sind als Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist gemäß Punkt 4.1(3) des LREP der Nutzung von Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock konkretisiert die Ziele der Raumordnung. Gemäß 4.1(1) gilt der Grundsatz: „Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden.“ Gemäß 4.1(3) ist es ein Ziel der Raumordnung, der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Innen- vor Außenentwicklung).

Die Wohnungs- und Städtebauförderung sollte vorzugsweise auf die Innenentwicklung der Städte konzentriert werden. Damit soll einer Abwanderung der Bevölkerung aus der Kernstadt in das städtische Umland entgegengewirkt und die Innenstadt als geschäftliches und wirtschaftliches Zentrum gestärkt werden.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2009, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Mischgebiet MI 11.2 sowie am östlichen Rand des Plangebiets Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Damit wäre die Planänderung derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

*Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

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

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 (aus der Bekanntmachung des Bürgerschaftsbeschlusses über den Landschaftsplan im Städtischen Anzeiger vom 20.05.1998).

Die Zielkonzeption des Landschaftsplanes sieht für das Plangebiet folgendes vor:

- Schwerpunkt Erholungsbereich (roter Kreis im Nordwesten der Holzhalbinsel),
- naturgeprägte Fläche (grüne Streifen im Norden und Osten der Holzhalbinsel),
- wichtige Wegeverbindungen mit Zielpunkt für die Erholung (rote Punkte am Ufer der Holzhalbinsel).

Es sind folgende Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Landschaftsbild durch Piktogramme in der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes vorgegeben:

- Wiederherstellung der offenen Grabenführung,
- Schaffung landschaftstypischer, bepflanzter Siedlungsränder,
- Renaturierung und landschaftliche Einordnung von Gewässern, Altlastenstandorten, Abgrabungen,

Hansestadt Rostock –

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“ – Begründung

- Ordnen, Lenkung bzw. Rücknahme der landschaftsbeeinträchtigenden Erholungsaktivitäten,
- Freihaltung, Wiederherstellung der Blickbeziehungen,
- Bereich für die aktive Erholungsnutzung.

Die Vorgaben sind bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 11.MI.114 beachtet worden.

Beachtliche informelle Verfahren sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.MI.114 nicht bekannt.

## 2.2 Angaben zum Bestand

### 2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Historisch erfolgte die Nutzung der Flächen auf der Holzhalbinsel als Holzlager- und Umschlagplatz für Schnittholz. Im Nordwesten der Halbinsel war die zentrale Verwaltung aller Kinos des Bezirkes Rostock angesiedelt. Diese Gebäude sind 1994 abgebrochen worden. Das bedeutsamste Unternehmen, das auf der Holzhalbinsel günstige Bedingungen vorfand, war die Bagger-, Bugsier- und Bergungsreederei (BBB). Ab 1970 wurden im Nordosten der Halbinsel Gebäude für ein Kanusportleistungszentrum gebaut, die noch heute für sportliche und soziale Zwecke genutzt und vom Sportamt der Hansestadt Rostock verwaltet werden.

### 2.2.2 Nutzung und Bebauung

Die Holzhalbinsel ist inzwischen vollständig für den Verkehr erschlossen. Erste Gebäude sind gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in den Baugebieten 1 und 2 entstanden bzw. sind im Bau. Das für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderliche Parkhaus hat seinen Betrieb aufgenommen. Ein Büro- und Geschäftshaus, Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung der Bevölkerung des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung sowie eine Senioren- und Pflegeeinrichtung befinden sich innerhalb des Baugebiets 1. Im Baugebiet 2 entstehen Wohnungen und unterlagerte Geschäfte und Gastronomiebetriebe. Auch im Baugebiet 4 ist ein Wohnhaus realisiert.

Die Hafenpromenade und der Rad- und Fußweg entlang des Ufers der Warnow sind fertiggestellt. Die Umsetzung der Planung für die Baugebiete 3, 5 und Teile des Baugebietes 4 steht noch aus. Diese Gebiete sind unbebaut und stellen sich momentan als Brache dar bzw. werden für die Zwischenlagerung von Erdaushub genutzt.

Die gesamte Holzhalbinsel ist hochwassergefährdet. Bereits bei einem Wasserstand von 1 m unter dem Bemessungshochwasser (BHW) von 3,05 m über NHN (2,90 m ü. HN)) ist nahezu das gesamte Plangebiet überspült. Da der Plan einen hohen Anteil an Wohnbebauung zulässt, ist ein wirksamer Hochwasserschutz Bedingung für die Bebauung. Bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan wurde eine Anhebung der Straßenflächen in Verbindung mit Mindestoberkanten von Fußboden bei Wohnnutzungen festgesetzt. Hierbei ist auch die Problematik der Grundbruchsicherheit zu berücksichtigen (siehe WASTRA-PLAN, 1995: Hochwasserschutzmöglichkeiten für das Entwicklungsgebiet „Stadthafen / Vor der östlichen Stadtmauer“ und das südlich angrenzende Sanierungsgebiet).

Für die Straßenverkehrsflächen wurde eine Mindesthöhe von 2,65 m über NHN (2,5 m ü. HN) festgesetzt und umgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass das Gebiet im schlimmsten Katastrophenfall für Rettungsfahrzeuge erreichbar ist und Sonderlösungen, wie Laufstege angewendet werden können. Bei der Gestaltung auch von privaten Verkehrs- und Freiflächen ist darauf zu achten, dass das Hochwasser wieder zurückfließen kann. Auch beim Bau der Ver- und Entsorgungsnetze ist die Hochwasserproblematik zu beachten.

Um den Schutz der Menschen vor Hochwasser zu gewährleisten, ist mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante von Aufenthaltsräumen mindestens 3,25 m über NHN (3,10 m ü. HN) und von Straße mindestens 2,65 m über NHN (2,50 m ü. HN) betragen muss. Damit ist gewährleistet, dass bei Eintritt des Bemessungshochwassers Rettungsmöglichkeiten durch Katastrophenschutzfahrzeuge bestehen.

Die Fußbodenhöhen von 3,25 m über NHN (3,10 m ü. HN) berücksichtigen das für massive bauliche Anlagen des Küstenschutzes üblichen Mindestfreibord von 0,20 m über dem BHW. Damit sind Reserven für eine eventuelle künftige Anpassung des BHW an einen verstärkten Meeresspiegelanstieg gegeben. Der Sachschutz ist bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem die in den Baugebieten unter den Gebäuden zulässigen Tiefgaragen. Bei den Tiefgarageneinfahrten und der konstruktiven Lösung ist die Hochwassergefahr in besonderer Weise zu beachten.

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

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einem Umfeld mit einer guten sozialen und kulturellen Infrastruktur. Schulen, Kindereinrichtungen und Spielplätze sind unmittelbar angrenzend in der benachbarten Östlichen Altstadt vorhanden.

Im benachbarten Petrierviertel, das gerade realisiert wird, sind sowohl eine Sporthalle als auch ein Sportplatz und eine Kindertagesstätte vorgesehen bzw. vorhanden.

Mit den im Baugebiet 1 entstandenen Einzelhandelseinrichtungen (z. B. Discount-Lebensmittelmarkt, Drogerie und Lebensmittelverbrauchermarkt) ist die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert. Weitere Einzelhandelsgeschäfte können bei Bedarf in allen Baugebieten entstehen.

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.

### **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die von der Änderung betroffenen Flurstücke innerhalb des Baugebietes 3 befinden sich im Eigentum der WIRO. Innerhalb des Baugebietes 4 befinden sich die Grundstücke zu wesentlichen Anteilen im Eigentum der WIRO und teilweise in Privatbesitz.

## **3 PLANUNGSINHALTE**

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

Die Baugebiete 3 und 4 sind nahezu vollständig für den Wohnungsbau vorgesehen und werden daher als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind dort allgemein:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Platzbedarfes und des unter Umständen störenden Verkehrsaufkommens und den damit einhergehenden Immissionen, die sie hervorrufen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies entspricht auch der planerischen Zielstellung des Ursprungsbebauungsplanes, der innerhalb der Mischgebiete in den Baugebieten 3 und 4 Gartenbaubetriebe ausschloss.

Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in allgemeinen Wohngebieten Räume zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die angestrebte Dichte der Bebauung zu erreichen und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Damit wird das gemäß § 17 BauNVO höchst zulässige Maß der baulichen Nutzung voll ausgeschöpft.

Die Möglichkeit, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% zu überschreiten, wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Damit ergibt sich eine GRZ von insgesamt 0,6.

Zur Berücksichtigung des durch die hohe Geschossigkeit der geplanten Bebauung im Baugebiet 3 entstehenden Stellplatzbedarfes darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das Maß der Versiegelung des Baugebietes ändert sich damit gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht, da dieser für das Baugebiet eine GRZ von 0,8 vorsah.

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Baugebiete 3 und 4 wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. In den Bereichen, in denen das städtebauliche Konzept, das auf dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs basiert, unverändert umgesetzt werden soll, wird die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Dies betrifft die 4 Punkthäuser am nördlichen Rand des Baugebiets 3.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von 2 gleich hohen Gebäuden (mindestens 5 – höchstens 6 Vollgeschosse), einem höheren Punkthaus (mindestens 8 – höchstens 9 Vollgeschosse) und einem niedrigeren Punkthaus (mindestens 4 – höchstens 5 Vollgeschosse) entlang der nördlichen Uferkante der Unterwarnow vor. Die zum Rondell, zum Gafelschonerweg und zum Loggerweg orientierte Bebauung soll maximal 4 Vollgeschosse und 1 zurück gesetztes Geschoss erhalten. Für die Ecke Loggerweg/Hafenpromenade sind maximal 6 Vollgeschosse zulässig. Damit bewegt sich die maximale Anzahl der Vollgeschosse weitgehend in dem Rahmen, der im Ursprungsplan enthalten ist. Geringfügige Erhöhungen gibt es an der Nordkante sowie im südwestlichen Bereich als Betonung der Ecksituation. Eine deutliche Erhöhung weist die nordwestliche Ecke auf. Hier soll mit einem insgesamt 8- bis 9-geschossigen Gebäude ein städtebaulicher Akzent als Endpunkt des Stadthafens gesetzt werden. Dieser Punkt korrespondiert mit den gegenüber liegenden Silos sowie dem Gebäude an der südwestlichen Ecke des Plangebietes.

Aus städtebaulichen Gründen sind bei der maximalen Ausnutzung der zulässigen Zahl der Geschosse, in Teilbereichen die obersten Geschosse zurück zu setzen. Dies entspricht der Gestaltung auf den bereits bebauten Flächen. Der Ursprungsbebauungsplan traf hierzu eine textliche Festsetzung. Als örtliche Bauvorschrift wurde festgesetzt, dass über die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus nur ein Geschoss zulässig ist, das kein Vollgeschoss ist

Hansestadt Rostock –

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.Ml.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“ – Begründung

und das nicht zur Bemessung der Abstandsflächen nach § 6 Landesbauordnung M-V beiträgt.

Die nach Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplanes geänderte Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), definiert den Begriff „Vollgeschoss“ anders als in der zuvor geltenden Fassung der Landesbauordnung. Hinsichtlich der Definition des Begriffs Vollgeschoss ist auf § 87 - Übergangsvorschriften- Abs. 2 der Landesbauordnung M-V zu verweisen: „Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466), zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.“

Damit ist die erwähnte textliche Festsetzung 12.1 aus dem Ursprungsbebauungsplan nicht mehr geeignet, das gewünschte Staffelgeschoss rechtsverbindlich umzusetzen. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes trifft daher separate Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse für die vorgesehenen Staffelgeschosse.

Um eine deutliche Begrenzung der Gebäude in der Höhe zu erreichen, werden neben der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. der zwingend festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse auch die Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt. Der Bezugspunkt ist hierbei HN, um eine direkte Vergleichsmöglichkeit zu den umliegenden Gebieten zu gewährleisten.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes im Baugebiet 3 sind entlang der zur Hafensperrmauer orientierten Gebäudeseiten in den Erdgeschossen des nordwestlichsten Baukörpers, und im Bereich des Eckgebäudes Loggerweg/Hafensperrmauer sowie unmittelbar am „Rondell“ ausschließlich der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Darüber hinaus sind in den zuvor benannten Erdgeschosszonen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zugelassen. Über diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass entlang der vorhandenen Sperrmauer, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist und ein Bestandteil der weiterführenden Wegebeziehungen in den Stadthafen und nach Osten darstellt, Nutzungen mit öffentlichem Charakter angesiedelt werden.

Für die Baugebiete 3 und 4 wird jeweils eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, um das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu konkretisieren.

Bei der Regelung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind die dafür regelmäßig geltenden Obergrenzen zu beachten, die in § 17 BauNVO geregelt sind. Demnach ist auch dann, wenn eine solche nicht festgesetzt wird, in allgemeinen Wohngebieten (WA) eine Obergrenze von 1,2 für die GFZ einzuhalten. Diese Obergrenze kann jedoch gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Ein derartiger städtebaulicher Grund ist insbesondere dann anzuerkennen, wenn eine besondere, qualifizierte planerische Lösung bzw. eine städtebauliche Idee umgesetzt und dabei stadtgestalterische Gesichtspunkte in einer städtebaulich herausgehobenen Situation berücksichtigt werden sollen.

Im vorliegenden Fall wird für das Baugebiet 3 eine GFZ von 1,6 und für das Baugebiet 4 eine GFZ von 1,7 ausdrücklich festgesetzt. Die für die damit verbundenen Überschreitungen der "Regel-Obergrenze" gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete erforderlichen städ-

tebaulichen Gründe ergeben sich aus der sehr speziellen Lage des Baugebietes sowie insbesondere auch der Anordnung der Baukörper. Grundsätzlich ist vorgesehen, ein nach Innen und an der westlichen Seite, zu der durch massige Bebauung vorgeprägten Silohalbinsel, verdichtetes urbanes Baugebiet zu entwickeln. Grundsätzlich besteht die städtebauliche Grundidee in einer deutlichen Abschichtung der Dichte von der massiven Mitte und Westseite zu den nördlichen und östlichen Randbereichen an der Warnow, die durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur und einen öffentlichen Uferpark geprägt sind.

Diese angestrebte städtebauliche Konzeption soll nicht nur über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (hier Geschossflächenzahl), sondern insbesondere auch über den Kontrast zwischen der geschlossenen Bebauungsstruktur beiderseits des Gaffelschonerwegs und im Bereich des Rondells, gegenüber der Punkthausbebauung am Warnowufer im Norden und Westen der Holzhalbinsel erreicht werden.

Die geplante Errichtung von hohen Gebäuden an der Nordwestseite und zum „Ludewigbecken“ basiert auf der Zielstellung, eine das Stadtbild prägende Silhouette von der Warnow aus zu entwickeln. Diese Höhen von bis zu 9-geschossigen Gebäuden führen zu einer größeren Geschossfläche gegenüber anderen Gebieten. Die planerische Zielstellung eines hohen Maßes der baulichen Nutzung basiert auch auf der mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielstellung einer bewussten Innenentwicklung in sehr gut integrierter zentraler Lage. Mit der erhöhten Dichte wird dieser attraktive Wohnstandort für möglichst viele Nutzer zugänglich. Von nachrangiger Bedeutung sind hier auch wirtschaftliche Bedingungen zu betrachten, da die schwierigen Gründungsverhältnisse sehr hohe Erschließungs- und Baukosten verursachen, die eine verwertbare Baumasse voraussetzen.

Insbesondere ist die Überschreitung der GFZ im Baugebiet 3 auch deshalb erforderlich, um den Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs realisieren zu können.

Die Überschreitung der GFZ wird dadurch ausgeglichen, dass jeweils unmittelbar an die Baugebiete öffentliche Parkanlagen bzw. eine Promenade sowie große Wasserflächen angrenzen. Die Parkanlagen sind bereits hergestellt. Damit ist die hohe Dichte auf einen sehr begrenzten Raum konzentriert, der von weiten offenen Flächen umgeben ist. Dies führt in Verbindung mit der festgesetzten aufgelockerten Bebauungsstruktur am nördlichen und östlichen Rand der Gebiete dazu, dass von allen bebauten Flächen Blickbeziehungen zu den umgebenden Grün- und Wasserflächen möglich sind.

Innerhalb des Baugebiets 3 ist darüber hinaus die geplante Dichte wesentlich durch die relative Überhöhung der geplanten Punkthäuser am nördlichen Rand des Gebiets (max. neun Geschosse) bedingt, die durch ihre "Freistellung" allseitig belichtet werden. Diese ermöglichen damit eine wesentlich bessere Besonnung als dies beispielsweise bei einer – im Hinblick auf die GFZ rechnerisch potenziell günstigeren – Ausbildung eines geschlossenen Gebäuderiegels in diesem Bereich der Fall wäre, wie er in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans noch geplant war. Auch wird durch die Punkthäuser die Belichtung der nördlich an diese anschließenden öffentlichen Grünflächen – die durch eine geschlossene Bebauung insbesondere im Winter ganzjährig verschattet würden – deutlich verbessert und damit deren Wert als Aufenthalts- und Erholungsraum für die zukünftigen Bewohner des Gebiets erhöht.

Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen zueinander sowie deren klare Begrenzung, bis hin zu nach innen eingerückten Baugrenzen für die oberen Geschosse werden für die Baugebiet 3 und 4 die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewahrt.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere den mit hoher Dichte verbundenen Stellplatzbedarf werden dadurch vermieden, dass die Stellplätze konsequent unterirdisch anzuordnen sind und die Tiefgaragen zu begrünen sind. Auf Grund der guten Anbindung des

Gebietes an den ÖPNV, ein öffentlich zugängliches Parkhaus an der Zufahrt zur Holzhalbinsel sowie eines wohnungsnahen Angebotes an Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowie umliegender Bildungs- und kultureller Einrichtungen kann davon ausgegangen werden, dass eine geringere Nachfrage nach Stellplätzen und ein reduziertes Verkehrsaufkommen im Vergleich zu weniger gut integrierten Standorten entsteht. Dies führt zu Entlastungen der Umwelt. Der durch die Bebauung hervorgerufene Verkehr ist vordergründig Anwohnerverkehr. Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb der Baugrenzen bzw. im Baugebiet WA 3 in einer Tiefgarage untergebracht, die über eine zentrale Zufahrt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Immissionsauswirkungen wurden untersucht. Problematisch stellen sich vor allem Immissionen aus dem an das Plangebiet angrenzenden Straßennetz dar. Mit der Realisierung der im südlichen Bereich des B-Plangebietes festgesetzten Bebauung ist eine abschirmende Wirkung zu erwarten. Mit der Umwandlung der Mischgebietsflächen in allgemeine Wohngebiete ist davon auszugehen, dass die absolute Verkehrsbelegung gegenüber der ursprünglichen Planung geringer ausfallen wird, da bei höheren gewerblichen Anteilen mit einer größeren Verkehrsbelegung zu rechnen ist. Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

Die mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle des in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans noch enthaltenen Mischgebiets sowie die aufgrund der veränderten Gebäudeanordnung im Bereich der Punkthäuser erzielte positive städtebauliche Gesamtbilanz wird auch dadurch nicht in Frage gestellt, dass die geplante Anordnung der Punkthäuser es erfordert, von § 6 Abs. 5 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V festzusetzen. Denn dies betrifft lediglich einzelne einander gegenüberliegende Außenwände der geplanten Punkthäuser, die ihrerseits mindestens acht Meter voneinander entfernt liegen, so dass sowohl eine gute Belichtung der betreffenden Fassaden gewährleistet ist als auch ein im Hinblick auf soziale Belange angemessener Abstand zwischen einander gegenüberliegenden Fassaden gegeben ist. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt 3.3 der Begründung wird verwiesen.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

Der Ursprungsbebauungsplan setzt in den Baugebieten 3 und 4 eine abweichende Bauweise fest. Diese Festsetzung bleibt auch mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans und der Umwandlung der beiden Gebiete in allgemeine Wohngebiete erhalten. Es gilt folgende Regelung (Festsetzung 2.1 des Ursprungsplans): „In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig.“

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich relativ eng an der geplanten Bebauung. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Holzhalbinsel für die Neugestaltung des Uferkante in diesem Bereich der Warnow und für das Stadtbild insgesamt hat die Hansestadt Rostock (über die WIRO) für das Baugebiet 3 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt und den Gestaltungsbeirat konsultiert. Das dabei entstandene städtebauliche Konzept, der Siegerentwurf des Wettbewerbs, soll für dieses Baugebiet möglichst unverändert realisiert werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die sonstige Bebauung innerhalb der Baugebiete 3 und 4 orientieren sich zum Rondell (mit einer Baulinie) und zum Gaffelschonerweg sowie zum Loggerweg. Hier sind teilweise innere Baugrenzen festgesetzt, um das Staffelgeschoss verbindlich zu regeln.

Baulinien werden am Rondell festgesetzt, da die nach den städtebaulichen Zielen, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, in diesem Bereich zwingend konkav gekrümmte Fassaden auszubilden sind, welche den Platzraum in diesem Bereich als kreisförmigen Raum

erlebbar machen. Von der festgesetzten Baulinie darf nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nur im Erdgeschoss ausnahmsweise um 3,0 m zurückgeblieben werden.

Durch die geplante Schließung des „Rondells“, die eine Inanspruchnahme von bisher als Baugebiet festgesetzten Grundstücksanteilen zu öffentlichen Verkehrsflächen nach sich zieht, wird auch eine Verschiebung der Baulinie am Rondell sowie der rückwärtigen Baugrenze im Baugebiet 4 erforderlich.

Die Festsetzung von Baulinien an anderen Stellen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderungsplanung erfolgt nicht, da eine entsprechende städtebauliche Anforderlichkeit nicht besteht. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von den festgesetzten Grenzen der überbaubaren Flächen soll abseits des Rondells nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund ist für diese Teile des Plangebiets allein die Festsetzung von Baugrenzen sachgerecht.

Bei einer vollständigen Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen können die nach § 6 LBauO M-V erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H im Baugebiet 3 nicht immer vollständig eingehalten werden. Die betreffenden Baugrenzen sind in der Planzeichnung durch eine violette Schraffur markiert. Es ist rechtlich möglich, durch Festsetzung in einem Bebauungsplan derartige Abweichungen von den Abstandsflächen zuzulassen. Dies kann grundsätzlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erfolgen (vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen) oder gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V (örtliche Bauvorschriften darüber, dass § 6 Abs. 5 LBauO M-V keine Anwendung findet, wenn durch die Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach diesen Vorschriften liegen müssten).

Im vorliegenden Fall wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zeichnerisch sowie durch Einfügung einer neuen textlichen Festsetzung 2.3 geregelt, dass an den zeichnerisch mit der Bezeichnung "A1" gekennzeichneten Baugrenzen (lediglich) Abstandsflächen mit einer Tiefe von 7,0 m eingehalten werden müssen. An den mit der Bezeichnung "A2" markierten Baugrenzen sind Abstandsflächen mit einer Tiefe von 5,0 m einzuhalten. Mit "A1" sind die Baugrenzen bezeichnet, die der Südfassade und der Ostfassade des geplanten neugeschossigen Punkthauses betrifft, die dem nördlichen Abschluss der geplanten Bebauung an der Promenade gegenüberliegt. Mit "A2" sind solche Baugrenzen bezeichnet, an denen Fassaden mit fünf oder sechs Vollgeschossen errichtet werden sollen und an denen ohne die Festsetzung abweichender Abstandsflächen die von der Stadt zur Realisierung der geplanten Bebauung gewünschte vollständige Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig wäre.

Ergänzend zu der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird in den Bebauungsplan eine örtliche Bauvorschrift 12.5 gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V aufgenommen, nach der an Außenwänden entlang der betreffenden Baugrenzen die ansonsten anzuwendende Abstandsflächentiefe von 0,4 der maßgeblichen Gebäudehöhe H keine Anwendung findet (vgl. Kapitel 3.9 "Örtliche Bauvorschriften").

Die mit den diesbezüglichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommene geringfügige Unterschreitung der gesetzlichen "Regel-Abstandsflächen" ist zur Umsetzung des Siegerentwurfes des städtebaulichen Wettbewerbes und unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates erforderlich.

Eine Beeinträchtigung vorrangiger städtebaulicher Belange erfolgt nicht. Bei der Erstellung des städtebaulichen Konzepts wurden zuvor die sonst durch das Abstandsflächenrecht berücksichtigten Belange, die insbesondere in den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit den Faktoren Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz bestehen, geprüft.

Anhand einer modellhaften Besonnungs- und Verschattungsstudie (nps tchoban voss Planungsgesellschaft mbH, Stand: 04.11.2013) sind als Planungshilfe ersatzweise die nachfolgend aus der DIN 5034-1 zitierten Anforderungen zur Ausstattung der Wohnräume mit Tageslicht am Modell überprüft worden: „Eine Wohnung gilt als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. Ein Raum gilt als ausreichend besonnt, wenn Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6 Grad in den Raum einfallen können. ....

Ein Wohnraum gilt als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde beträgt.“ In der vorliegenden Besonnungs- und Verschattungsstudie sind gemäß den o. g. Anforderungen die in ihrer Ausrichtung ungünstigsten Wohnungen jeweils im Erdgeschoss am 17. Januar dargestellt. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass am Referenzdatum in allen Wohnungen im Erdgeschoss im Zeitraum zwischen ca. 11.00 Uhr und 13.00 Uhr eine ausreichende Belichtung/Besonnung von mindestens 1 Stunde gegeben ist. Die Ergebnisse der Studie werden der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Auch die Auswirkungen der gewünschten Gebäudeanordnung in Bezug auf den Brandschutz sowie die ausreichende Durchlüftung sind untersucht worden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die einschlägigen Bestimmungen zum Brandschutz mit der vorgesehenen Anordnung der Gebäude eingehalten werden können. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Beeinträchtigungen von Nachbargebäuden im Eigentum Dritter ergeben sich durch die abweichenden Abstandsflächen nicht. Diese betreffen lediglich Abstände zwischen Gebäuden, die auf einem gemeinsamen Grundstück liegen und "aus einer Hand" entwickelt werden.

Gemäß dem „Nachweis der gesunden Wohnverhältnisse“ (nps tchoban voss Planungsgesellschaft mbH, Stand: 04.11.2013) wird für sämtliche Wohnungen im Baugebiet 3 – unabhängig von der Anordnung der Gebäude - eine mechanisch unterstützte Wohnraumlüftung zur Sicherstellung der erforderlichen Mindestluftwechsel vorgesehen. Eine nutzerunabhängige Fensterlüftung ist dagegen nicht geplant. Es werden zentrale Be- und Entlüftungsanlagen geplant, die gebäudebezogen die Nutzungseinheiten versorgen. Die RLT-Anlagen sollen auf dem jeweiligen Gebäudedach installiert werden und erschließen durch vertikale Schächte die Wohneinheiten. Die Anlagen sollen mit einer hocheffizienten Wärmerückgewinnung ausgerüstet werden.

Nach Wertung der Wohnflächen würde sich dabei folgende durchschnittliche Luftbilanz ergeben:

Abluft:

Abstellraum	25 m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup>
Küche	45 m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup>
Bad	45 m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup>
Gäste WC	25 m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> .

Zuluft:

Zur Gewährleistung einer ausgeglichenen Luftbilanz sollen entsprechende Zuluftvolumenströme in die Aufenthaltsräume eingebracht werden. Die Luftverteilung soll über in die Decken eingelegte Lüftungsleitungen über die entsprechenden Auslässe in den Räumen angebunden werden.

Mit den zuvor beschriebenen Maßnahmen, die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind, werden die Mindestanforderungen der Wohnraumlüftung zur Sicherstellung hygienischer Raumverhältnisse, wie u. a. zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung sowie zur Entfeuchtung von Wohnungen und energiesparender Beheizung unabhängig von den Gebäudegrößen sowie Gebäudeabständen gewährleistet.

### 3.4 Verkehrserschließung

Die Holzhalbinsel wird für den motorisierten Verkehr ausgehend von der Landesstraße L 22 (Am Petridamm) über einen ampelgeregelten Knoten erschlossen. Im Südosten des Plangebiets grenzen Anlagen der Straßenbahn an. Die Verkehrserschließung des Baugebietes 3 erfolgt über die inzwischen vollständig realisierten Straßen auf der Holzhalbinsel. In Ergänzung dazu sind innerhalb des Baugebietes private Wege und Zufahrten zu errichten. Dabei sind die technischen Erfordernisse für Feuerwehr und Rettungswagen zu berücksichtigen, da diese im Einsatzfall in das Baugebiet hineinfahren müssen.

Zur Optimierung der Verkehrsführung auf der Holzhalbinsel ist im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans die Vervollständigung des Kreisverkehrs am Rondell vorgesehen. Die aktuelle Situation nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen zeigt, dass es zu Irritationen bei den Verkehrsteilnehmern kommt, die das Rondell als Kreisverkehr wahrnehmen und sich entsprechend verhalten. Damit kommt es zu Umwegfahrten und unübersichtlichen Verkehrssituationen.

Im Rahmen des Planverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob ein Lückenschluss des Kreisverkehrs am Rondell möglich und sinnvoll ist. Die Prüfung ergab, dass es für den reibungslosen Ablauf des Verkehrs – gerade im Hinblick auf eine Bebauung der Gebiete 3 und 4 – erforderlich wird, den Kreisverkehr zu schließen. Derzeit fahren viele Fahrzeuge, die in den nördlichen Teil des Plangebiets möchten, am Rondell zunächst nach rechts, da sie das Rondell bereits als Kreisverkehr wahrnehmen und das Rechtsabbiegen nicht verboten ist. Sie stellen dann erst im Rondell fest, dass es sich tatsächlich um eine Sackgasse handelt und müssen wenden, um in den nördlichen Gaffelschonerweg zu gelangen. Daher wird ein Teil des heutigen Baugebietes 4 in öffentliche Verkehrsflächen umgewandelt. Um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen und die notwendigen Anforderungen an die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, sind Ein- und Ausfahrten zum Baugebiet im Bereich des Rondells und dessen Nahbereich in den angrenzenden Straße ausgeschlossen.

Mit der Möglichkeit, den zentralen Platz, das Rondell, vollständig zu umfahren, wird von der ursprünglichen städtebaulichen Idee abgerückt, dass das Baugebiet 4 unmittelbar an den mittigen Fußgängerbereich anschließt. Grundsätzlich wird eingeschätzt, dass der zentrale Platz durch die bereits vorhandene zu erwartende Verkehrsbelegung, gegenüber den anderen im Gebiet befindlichen öffentlichen Flächen, wie der Promenade und der Parkanlage, eine geringere Aufenthaltsqualität aufweisen wird, so dass hier eine intensive Nutzung nicht zu erwarten ist. Mit einer klaren Kreisverkehrslösung werden die Beziehungen der einzelnen Verkehrsflächen zueinander deutlicher, was zu einer größeren Verkehrssicherheit führt.

Der Ursprungsbebauungsplan setzte ausgehend vom Loggerweg (früher Planstraße B) eine Einfahrt zum Baugebiet fest. Auf diese zwingende Festsetzung wird zur Flexibilisierung der Gestaltung der Bebauung und der Lage der Zufahrten künftig verzichtet. Vielmehr ist die neue Zufahrt zur Tiefgarage im Baugebiet 3 nun vom nördlichen Teil des Gaffelschonerweges aus vorgesehen. Die Festsetzung eines vom Loggerweg ausgehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger aus dem Ursprungsbebauungsplan wird ebenfalls aufgegeben. Gleichwohl soll bei der Realisierung des Vorhabens ein entsprechender Durchgang für die Anlieger vorgesehen werden. Allerdings ist es zur Gewährleistung einer ausreichenden Wohnruhe und angemessener Privatsphäre in den Erdgeschosszonen und auf den dazugehörigen Terrassen und Loggien nicht beabsichtigt, öffentliche Wege über das Grundstück zu führen.

Der ruhende Verkehr innerhalb der Baugrundstücke soll unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht werden. Zur Gewährleistung dieses Ziels wird im Bebauungsplan festgesetzt,

dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig sind. Sie sind ausschließlich unterirdisch zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Kinderspielflächen und die Baufläche MI 6. Abweichend von Satz 1 und 2 sind Stellplätze für Behinderte, Krankentransporte und Rettungsfahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und oberirdisch zulässig.

In der Anlage 1 zur Satzung der Hansestadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträge für notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung), die seit 01.09.2006 rechtswirksam ist, werden die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf verschiedener Nutzungen vorgegeben. Für Wohngebäude in Form von Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen sind dementsprechend 1 bis 1,5 Stellplätze je Wohnungen vorgegeben. In § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung wird weiterhin geregelt, dass – soweit Mindest- und Höchstzahlen angegeben werden – die örtlichen Verhältnisse im Einzelfall einschließlich der jeweiligen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Durch die gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz kann davon ausgegangen werden, dass viele Bewohner dieses auch nutzen. Über die Straßenbahnhaltestelle „Stadthafen“ ist der Standort direkt mit weiten Bereichen des Stadtgebietes sowie Verknüpfungspunkten des Nahverkehrs, wie dem Hauptbahnhof, schnell und in vergleichsweise kurzen Takten verknüpft. Unmittelbare Straßenbahnverbindungen bestehen in den Nordwesten, Süden und Nordosten der Stadt. Außerdem erscheint die Annahme berechtigt, dass eine Vielzahl der Bewohner ihren Arbeitsplatz im Stadtgebiet haben werden.

Es existiert bereits ein öffentlich zugängliches Parkhaus im Baugebiet 1 im Zufahrtsbereich zur Holzhalbinsel, das noch erweitert werden kann. Weiterhin besteht ein wohnungsnahes Angebot an Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen sowie an kulturellen Einrichtungen. Aufgrund dieser Tatsachen wird davon ausgegangen, dass die Notwendigkeit von mehr als einem Pkw je Haushalt als gering einzuschätzen ist, so dass für die Schaffung der erforderlichen Stellplätze in den Baugebieten die Mindestzahl, also 1 Stellplatz je Wohneinheit, anzusetzen ist.

Im Baugebiet 3 ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Der Bereich ist als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.

### **3.5 Technische Infrastruktur**

Aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des baulich genutzten Stadtgebiets und der Tatsache, dass die betroffenen Flächen in jüngster Zeit neu erschlossen wurden, sind die Grundvoraussetzungen zur Erschließung mit allen Medien der technischen Infrastruktur grundsätzlich gegeben.

#### **3.5.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt im Anschluss an das in den angrenzenden Straßen vorhandene Leitungsnetz und wird durch die EURAWASSER NORD GmbH gewährleistet.

#### **3.5.2 Löschwasser/ Brandschutz**

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 der technischen Regel des DVGW davon auszugehen, dass eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitzuhalten ist.

Hansestadt Rostock –

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“ – Begründung

Die EURAWASSER Nord GmbH teilt in ihrem Schreiben vom 12.11.2013 mit, dass für die Löschwasserversorgung im Loggerweg ein Grundschutz besteht, der vertraglich mit der Hansestadt Rostock geregelt ist. Eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden steht im genannten Bereich zur Verfügung. Die Entnahme hat aus zwei Feuerlöschhydranten mit jeweils bis zu 48 m<sup>3</sup>/h zu erfolgen. Im Gaffelschonerweg steht ein Grundschutz, der vertraglich mit der Hansestadt Rostock geregelt ist, von 24 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Die Entnahme hat aus einem Feuerlöschhydranten mit bis zu 24 m<sup>3</sup>/h zu erfolgen. Die entsprechenden Hydranten sind der Feuerwehr sowie dem Brandschutz- und Rettungsamt bekannt.

Baumbewuchs darf die Sicherstellung von Rettungswegen insbesondere die Anleiterbarkeit von Rettungsfenstern mittels Drehleitern der Feuerwehr oberhalb 8 m Brüstungshöhe über Gelände nicht beeinträchtigen (siehe Punkt 11 der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit §§ 5 und 33 LBauO M-V). Die weiteren inhaltlichen Angaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung August 2006) sind zu beachten.

### **3.5.3 Abwasserableitung**

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist grundsätzlich durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert.

### **3.5.4 Elektroenergieversorgung**

Es kann davon ausgegangen werden, dass Elektroenergie in ausreichendem Maße in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets zur Verfügung steht.

### **3.5.5 Straßenbeleuchtung**

Die notwendige Straßenbeleuchtung ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie auch innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung -Parkanlage- sicherzustellen. Die Querschnitte der Verkehrsflächen weisen einen ausreichenden Raum dafür auf.

Die Planung für künftige Beleuchtungsanlagen ist mit den Stadtwerken Rostock AG, Hauptabteilung Licht, abzustimmen und muss nach der Projektierungsvorschrift und dem Beleuchtungskatalog des Tief- und Hafengebäudeamtes der Hansestadt Rostock erfolgen. Lichtpunkttypen mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalles der Vorzug zu geben. Um dem Umweltschutz (z. B. Insektenschutz) gerecht zu werden, sind vorzugsweise quecksilberfreie Natriumhochdruckdampf-Lampen oder LED-Lampen einzusetzen.

Bei der Anordnung von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Grünplaner und dem Elektroplaner vorzunehmen.

### **3.5.6 Fernwärmeversorgung**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Vorranggebiet der Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock vom 17. Oktober 2007, bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger. Die Erschließung und Versorgung mit Fernwärme für Raumheizung und Trinkwassererwärmung kann durch die Stadtwerke Rostock AG aus dem vorhandenen Netz sichergestellt werden.

### **3.5.7 Anlagen der Telekommunikation**

Zur Sicherstellung der notwendigen Anlagen zur Telekommunikation wird davon ausgegangen, dass die Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen diesen Anforderungen ausreichenden Raum zur Verfügung stellen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommuni-

nikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **3.5.8 Müllentsorgung/ Abfallwirtschaft**

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Müll- und Abfallentsorgung wird ebenfalls vollständig auf das Netz von Verkehrsflächen abgestellt. Für alle Baugrundstücke ist der Anschluss bzw. Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen sicherzustellen.

Auf Grund eines Hinweises des Amtes für Umweltschutz wurde die Einordnung eines Platzes für Sammelcontainer für Wertstoffe geprüft. Durch die begrenzte Flächenverfügbarkeit und die Struktur des Gebietes mit hochwertig gestalteten öffentlichen Flächen ist ein Standort für Sammelcontainer im Plangebiet nicht möglich.

### **3.6 Grünordnung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist daher nicht erforderlich.

In den letzten Jahren hat sich östlich des Loggerweges Schilf angesiedelt. Hierbei handelt es sich um Landröhricht auf einer Brachfläche außerhalb von Überflutungsbereichen. Somit liegt kein nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschütztes Biotop vor. Wenn Verfüllungen oder Bautätigkeiten vorgesehen sind, die die Röhrichtfläche betreffen, muss aus Gründen des Artenschutzes das Röhricht im Herbst/Winter bis Ende Februar zurückgeschnitten/entfernt werden. Eine entsprechende Festsetzung wird unter Punkt 7.2 in den Text (Teil B) übernommen: „Die Mahd bzw. das Beseitigen von Röhricht darf aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.“

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen des Verfahrens mitgeteilt, dass bei Beachtung der Bauzeitenregelung eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht vorliegt.

Das Baugebiet 3 wird nach Norden erweitert, womit sich die Nutzung einer bisher privaten sowie öffentlichen Grünfläche in der bisher festgesetzten Art ändert. Die bisher im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte insbesondere private bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ stand in direkter Beziehung zum südlich angrenzenden Baugebiet 3, das bisher als Mischgebiet festgesetzt war. Für diesen Bereich wurde eine parkartige Gestaltung angestrebt, die sich in der Erscheinung am öffentlichen Uferbereich orientieren und von diesem wahrnehmbar sein sollte.

Das grundsätzliche Ziel einer grünplanerischen Gestaltung dieser Fläche gilt unverändert. Durch das Beibehalten des Pflanzgebotes bleibt der Charakter der bisherigen Grünfläche im nördlichen Teil des Baugebiets 3 nahezu unverändert erhalten. Es erfolgt keine Überbauung, sondern eine Gestaltung als Grünfläche. Zäune oder andere Einfriedungen sind nicht vorgesehen. Hierdurch bleibt der geforderte (halböffentliche) Übergangsbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum erhalten.

Letztlich ist es Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114, neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten 3 und 4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Siegerentwurfes des städtebaulichen Wettbewerbs für das Baugebiet 3 zu schaffen. Hinsichtlich der Gestaltung der Ufersaumzonen sieht dieser Siegerentwurf vor, das naturräumliche Ufer mit den Freiflächen der neuen Bebauung zu verbinden. „Die temporär überfluteten Ufersäume werden über einen zusammenhängenden

Hansestadt Rostock –

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“ – Begründung

Uferweg erfahren. Entlang der neu zu gestaltenden Nordseite wird im Übergang zu den Punkthäusern der Höhenunterschied von ca. 2 m über geneigte Böschungflächen, die in die Ufersaumzone hineinragen, überwunden.“ (Quelle: Erläuterungstext zum Siegerentwurf)

Im Nordosten der Holzhalbinsel, zwischen den Baugebieten 4 und 6, ist im Ursprungsplan eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt. Dabei handelte es sich seinerzeit um einen Ausgleich für einen bis dahin durch den im Baugebiet 6 ansässigen Kanuverein genutzten Sportplatz. Dieser war durch die heranrückende Wohnnutzung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht mehr nutzbar. Damit die Vereinsmitglieder weiterhin eine Fläche für sportliche Aktivitäten nutzen können, wurde südöstlich angrenzend an das Vereinsgelände eine Spielwiese von ca. 15 x 23 m festgesetzt. Zwischenzeitlich hat der Kanuverein seine Nutzungsabsichten geändert, so dass die private Grünfläche in ihrer Lage und Ausdehnung bleibt, aber keine explizite Zweckbestimmung als „Bolzplatz“ mehr erfolgt.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001 (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001).

### 3.7 Immissionsschutz

Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG in Rostock hatte für den rechtswirksamen Bebauungsplan eine Schallimmissionsprognose erarbeitet (Stand: 30.11.2003). Dabei wurden die Lärmeinwirkungen auf das Gebiet ermittelt und Vorschläge zur Verminderung der Lärmimmissionen unterbreitet. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden als Festsetzung in den rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Dazu sind die vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln, denen nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße zugeordnet sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Es ergeben sich im südlichen Teil der Holzhalbinsel hauptsächlich Anforderungen an die Lärmpegelbereiche III bis V. Der größte Teil der Baugebiete 3 und 4 liegt innerhalb des Lärmpegelbereiches II.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.MI.114 ist die Umwandlung der bisher als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete 3 und 4 im Norden der Holzhalbinsel in ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Dementsprechend war die Geräuschimmissionssituation, die durch den Straßenverkehr auf der Landesstraße 22 und durch den Gewerbelärm aus dem Osthafen hervorgerufen werden, in den allgemeinen Wohngebieten neu zu ermitteln und zu bewerten.

Die TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG wurde daher erneut beauftragt, die geplanten Änderungen schalltechnisch zu untersuchen (Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 07.02.2011). Dabei wurde zusammenfassend folgendes festgestellt:

„Die Berechnungen zum Straßenverkehr erfolgten ohne und mit Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Gebäude im südlichen Bereich der Bauflächen 1 und 5. Es zeigt sich, dass durch diese Gebäude innerhalb der Flächen 3 und 4 Pegelminderungen von ca. 2 dB(A) erreicht werden. Die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräuschimmissionen mit Berücksichtigung der südlichen Gebäude erreichen innerhalb der Flächen 3 und 4 Werte von maximal 61 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird tags im überwiegenden Teil der beiden Flächen eingehalten. Im Bereich des Rondells kommt es zu Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete um bis zu 6 dB(A). Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert nur am nördlichen Rand der Baufelder eingehalten. Im übrigen Bereich der Baufelder auf den Flächen 3 und 4 wird der Orientierungswert um maximal 8 dB(A) überschritten.“

Gewerbliche Geräuschmissionen aus dem Osthafen erreichen innerhalb der Flächen 3 und 4 Beurteilungspegel von maximal 52 dB(A) tags und maximal 41 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird im Tagzeitraum um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten. Am östlichen Rand der Fläche 4 wird der Orientierungswert mit Beurteilungspegeln vom maximal 41 dB(A) um 1 dB(A) überschritten.

Bezüglich der Nutzungen im Stadthafen ergeben sich hierdurch keine relevanten Beeinträchtigungen der Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets. Die ermittelten rechnerischen Überschreitungen des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete rühren im Wesentlichen aus dem nächtlichen Betrieb von Hilfsmotoren der an der Nord- und der Ostkante der Silohalbinsel anliegenden Schiffe her. Sie werden im Hinblick auf ihre geringe Höhe von nur ca. 1 dB sowie insbesondere auch auf die "maritime" Lage des Plangebiets an einer vielbefahrenen Wasserstraße als mit der städtebaulichen Eigenart der geplanten Bebauung vollständig vereinbar erachtet.

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten Mindestanforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß genügen. Dazu sind die vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zu ermitteln, denen nach DIN 4109 Lärmpegelbereiche und die erforderlichen resultierenden Mindest-Schalldämm-Maße zugeordnet sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

*Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109*

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel  [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnli- ches
II	56 - 60	35	30	30
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche. Damit kann jeder Bauherr/Architekt für sein Objekt nach der konkreten Nutzung die entsprechenden Schalldämmwerte der Außenbauteile aus der DIN 4109, die in Mecklenburg-Vorpommern verbindlich ist, entnehmen (Liste der Technischen Baubestimmungen - Bekanntmachung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung vom 26. Oktober 2009 – VIII 310 – 516.501).

Für die nach der DIN 4109 erforderliche Einhaltung der zulässigen Lärmmissionen in Innenräumen ist z. B. im Lärmpegelbereich II eine Luftschalldämmung der Außenbauteile von 30 dB zu gewährleisten; dieses Maß der Schalldämmung ist regelmäßig bereits durch die Konstruktion der Fenster und Türen entsprechend der gültigen Wärmeschutzverordnung gesichert.

Im Bebauungsplan werden die Lärmpegelbereiche unter der Annahme der freien Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Baugebiet 1 dargestellt.

Hinweis:

Hansestadt Rostock –

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 Mischgebiet „Holzhalbinsel“ – Begründung

Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen 8.1 und 8.5 Bezug genommen wird, ist im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hansestadt Rostock, Holbeinplatz 14 in 18069 Rostock, einsehbar.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat beschlossen, das Grundstück Gaffelschonerweg 6 langfristig für den Kanusport zu sichern. Dies ist bei der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 berücksichtigt worden. Der Erhalt des Kanusportvereins wird auch mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans nicht in Frage gestellt.

Innerhalb der bisher im rechtswirksamen Bebauungsplan in den Baugebieten 3 und 4 festgesetzten Mischgebiete war Wohnungsbau ein wesentlicher Teil der geplanten Nutzung. Eine Änderung der Grundzüge der Planung erfolgt durch die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung in allgemeine Wohngebiete nicht. Konflikte zwischen der vorhandenen Nutzung durch den Kanuverein im Baugebiet 6 und der geplanten Nutzung in den Baugebieten 3 und 4 werden nicht gesehen, da es sich beim Kanusport grundsätzlich um keine lärmintensive Sportart handelt. Die sportlichen Aktivitäten finden vorwiegend auf dem Wasser, der Unterwarnow, statt. Dies bedeutet, dass die Nutzung vorwiegend auf der östlichen und nördlichen Seite des Plangebiets, also den Baugebieten 3 und 4 abgewandten Seite stattfindet. Andere sportliche Aktivitäten des Vereins finden aufgrund der Freiflächengestaltung auf dem Vereinsgelände auch eher auf der östlichen und nördlichen Grundstücksseite statt. Das Kraftsporttraining wird in den Räumen des Vereins durchgeführt, das Fußballtraining auf dem Gelände des Hansa Sportforums.

Das Training findet an Werktagen während folgender Zeiten statt:

### *Kinder- und Jugendsport Rennsport*

Montag bis Freitag von 16:00 bis 18:00 Uhr,

Samstag 10:00 bis 12:00 Uhr,

Nutzung Motorboot als Begleitboot mit Sprechanlage,

im Herbst und Winter dann Indoor Training (Kraftraum, Gymnastikraum etc.)

### *Erwachsenen Sport Drachenboot Training*

Montag bis Freitag von 10:00 bis 12:00 Uhr (Firmenteams),

Montag bis Freitag von 17:00 bis 20:00 Uhr (Vereinsteams),

Samstag 10:00 bis 12:00 Uhr,

Sonntag 14:00 bis 17:00 Uhr

im Herbst und Winter Indoor-Training (Kraftraum, Gymnastikraum etc.),

Nutzung Motorboot als Begleitboot mit Sprechanlage

### *Breitensport*

Pilates / Zumba

Montag, Mittwoch, Donnerstag 20:00 bis 22:00 Uhr

Hallentraining, Musik in der Gymnastikhalle

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Kanusportvereins (Training und gelegentliche Wettkämpfe) sind keine Lärmbeeinträchtigungen im Umfeld der Sportanlage zu erwarten.

Bei gelegentlichen Wettkämpfen und Sportveranstaltungen am Wochenende sind Beeinträchtigungen in den Ruhezeiten nicht auszuschließen. Dies ist aber gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für bis zu 18 Ereignisse im Jahr möglich.

## **3.8 Mögliche Auswirkungen Wind**

Die Holzhalbinsel und hier insbesondere der nordwestliche und westliche Bereich sind sehr windexponiert. Aus diesem Grund wurden in einer Strömungsuntersuchung der iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG (Stand: 15.02.2012) im Jahr 2011 mittels des hochauflösenden Strömungsmodells „ABC“ die Windverhältnisse unter Zugrundelegung der realen Gebäude-

höhen im Bereich des Rahmenplangebietes „Rostocker Oval“ modelliert. Mit dieser Arbeit wurden die realen Windverhältnisse einer Windrichtung und –stärke in diesem Raum abgebildet. Anknüpfend an diese Grundlage konnten nun mit überschaubarem Aufwand objektbezogene Modellierungen der Windeinwirkung auf neu geplante Gebäude in diesem Stadtgebiet erfolgen. Damit kann ein als wichtig erkannter stadtplanerischer Beitrag aus Umweltsicht für die Sicherstellung von qualitativ hochwertigen und gesunden Wohnverhältnissen sowie zur Aufenthaltsqualität, speziell in Ufernähe, geleistet werden.

#### Aufgabenstellung:

Im Bebauungsplangebiet Holzhalbinsel sind im Baufeld 3 direkt an der Uferkante neue Wohngebäude geplant. Die Baufelder 1 und 2 sind bereits hergestellt. Die umgebenden Freiflächen sind attraktiv für den wohnumfeldbezogenen und touristischen Aufenthalt.

Das durch die Gebäudeumströmung, die gebäudeinduzierte Turbulenz und strömungstechnische Wechselwirkung der Baukörper untereinander geprägte bodennahe Windfeld wurde für die zwei häufigsten Windrichtungen und je zwei stärkere Windgeschwindigkeiten untersucht:

- Wind aus West-Nordwest (300°),
- Wind aus West-Südwest (240°).
- Für beide Windrichtungen mittlere Strömungsverhältnisse (5,4 m/s) und Starkwind (10 m/s).

Der Wert 5,4 m/s entspricht dem Jahresmittelwert der Windgeschwindigkeit an der DWD-Messstation Warnemünde und repräsentiert daher die vorherrschenden Verhältnisse. Ziel der Modellierung war es, Diskomfortzonen für die Wohnnutzung und den Aufenthalt im Freien zu ermitteln.

#### Ergebnisse:

Bei den jeweils betrachteten hohen Windgeschwindigkeiten zeigen alle vier geplanten nördlichen Einzelgebäude Übergeschwindigkeitszonen an den jeweils senkrecht zur Windrichtung liegenden Gebäudekanten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Übergeschwindigkeiten auch zwischen den Gebäuden und im angrenzenden öffentlichen Raum durchgängig erhalten.

Als besonders herausragende Übergeschwindigkeitszone wurde bei einer West-Südwest-Anströmung der Bereich zwischen dem westlichsten Einzelgebäude und dem Nordende des Westflügels der des U-förmigen Gebäudes ermittelt. Hier sind bei entsprechenden Windverhältnissen die Aufenthaltsbedingungen sehr beeinträchtigt; an den Fassaden muss mit deutlich erhöhten Windgeschwindigkeiten gerechnet werden, die sich auch einschränkend auf die Nutzung einer möglichen Dachterrasse auswirken. Hinzu kommt bei dieser Windrichtung und –stärke ein ermittelter Übergeschwindigkeitsbereich an der Nordwestkante und am Nordende des östlichen Gebäudeflügels. Entlang der Erschließungsstraßen, speziell zwischen den Baufeldern 2 und 3, muss mit Übergeschwindigkeiten gerechnet werden, auf die sich künftige Außennutzungen einstellen müssen.

Demgegenüber erweist sich der Innenhofbereich des U-förmigen Gebäudes als relativ geschützt gegenüber Windeinwirkung. Allerdings wurde für die oberen Geschosse des zentralen Gebäudeteils ein Bereich mit höheren Windgeschwindigkeiten berechnet, die für außen liegende Fassadenelemente und Dachterrassen zu beachten sind.

#### Schlussfolgerungen:

Die vorliegende Untersuchung hat die Anhaltspunkte des ersten Gutachtens aus dem Jahr 2011 für Übergeschwindigkeitsbereiche bei entsprechenden Windverhältnissen in sehr guter Qualität bestätigt. Es wurden hier detailgenaue Kenntnisse über die betroffenen Gebäude- und Freiflächenbereiche modelliert. Damit werden für die nachfolgende Umsetzung der Bauungsplanung wichtige Hinweise für Architekten sowie für die Nutzungsbedingungen von Außenbereichen gegeben.

Auswirkungen auf die Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht. Die Lage des Bebauungsplangebietes ist sehr windexponiert; bereits bei mittleren Windgeschwindigkeiten (5 m/s) kann es zu Nutzungseinschränkungen und Diskomfort an Gebäudeteilen und im Außenbereich kommen.

### 3.9 Örtliche Bauvorschriften

Wesentliche inhaltliche Abweichungen der Örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes sind mit dessen 1. Änderung nicht beabsichtigt.

Die Festsetzung 12.1 aus dem Ursprungsbebauungsplan lautet bisher wie folgt:

„Über die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus ist nur ein Geschoss zulässig das kein Vollgeschoss ist und das nicht zur Bemessung der Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V beiträgt.“

Die Festsetzung wird um den Satz „Dies gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet (Baugebiet 3).“ ergänzt. Damit soll gewährleistet werden, dass der obere Abschluss der Gebäude im Baugebiet 3 durch Staffelgeschosse erfolgt, bei denen es sich nach aktueller Landesbauordnung M-V in der Regel um Vollgeschosse handelt.

Die Festsetzung 12.4 wird dahingehend ergänzt, dass vor den Worten „Misch- und Kerngebiete“ die Worte „die allgemeinen Wohngebiete und“ eingefügt werden. Die Festsetzung 12.4 erhält damit folgende Fassung: „Für die allgemeinen Wohngebiete und die Misch- und Kerngebiete findet die Satzung der Hansestadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung, Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 21 vom 17.10.2001) keine Anwendung.“

Hinter der Festsetzung Nr. 12.4 wird die folgende Festsetzung eingefügt:

„12.5 In den Baugebieten sind vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden, welche der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 dieses Bebauungsplans unterliegen, ausschließlich die in diesem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzten Abstandsflächen nachzuweisen. Von der Anwendung der ansonsten vor diesen Außenwänden gemäß § 6 Abs. 5 LBauO M-V regelmäßig einzuhaltenden Abstandsflächentiefe von 0,4 der maßgeblichen Gebäudehöhe H wird abgesehen.“

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V“

Diese Festsetzung wird zur gewünschten Realisierung der Punkthäuser im Baugebiet 3, die mit einer teilweisen Unterschreitung der Abstandsflächen einhergeht, erforderlich (siehe auch Kapitel 3.3 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen“).

### 3.10 Darstellungen 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 (PlanZV) auf der mit Ablauf des 23.11.2005 rechtswirksam gewordenen (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 des Bebauungsplans wird beabsichtigt, bisher ungenutzte Flächen, für die bislang keine Umsetzung im Sinne des Ursprungsplans erfolgte, einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

Die bauliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet soll abgeschlossen und dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen ihnen werden keine Konflikte gesehen.

Mit der Planung wird die Stadtsilhouette aus der Sicht von der Warnow verändert und weiterentwickelt. Insbesondere die Zulässigkeit einer bis zu 9 Geschossen hohen städtebaulichen Dominante wird das Gebiet prägen. Die zur Warnow orientierte Bebauung wird den östlichen Abschluss des Stadthafenbereiches bilden.

#### **5 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG**

Ein deutlicher Schwerpunkt im bisherigen Abwägungsverfahren war die Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Form. Hierbei wurde insbesondere zwischen den Fachämtern der Stadtverwaltung und der WIRO sowie deren beauftragten Planern und Architekten eine intensive Diskussion zum städtebaulichen Entwurf geführt. Diese Auseinandersetzung erfolgte an Hand von Plänen und Modellen. Von besonderem Interesse war hierbei die Dichte und Höhenstaffelung an der Nordseite von Baugebiet 3. Auch die Gestaltung und Nutzung in Richtung „Ludewigbecken“ und hier besonders die Ausbildung der südwestlichen Ecke von Baugebiet 3 wurden kontrovers diskutiert. An dieser Diskussion hat sich auch ein Bewohner des südlich angrenzenden Baugebietes 2 beteiligt. Im Ergebnis wurde eine zwischenzeitlich von der WIRO favorisierte Ausweitung der überbaubaren Fläche in südwestliche Richtung wieder auf die ursprüngliche Baugrenze zurück genommen.

Ein weiterer Schritt in der Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Form war die Auslobung eines Wettbewerbs. Der Siegerentwurf dieses städtebaulichen Wettbewerbs für das Baugebiet 3 soll umgesetzt werden. Die Leitidee des Siegerentwurfes lautet „vom Wind geformt“. Auf der Suche nach einem identitätsstiftenden Image für den stadtbildprägenden Standort entstand die Idee der vom Wind geformten Stadtlandschaft auf der Holzhalbinsel. In exponierter Lage an Wind und Wasser werden Baukörper und Freiraum durch den Wind geformt und erhalten somit ein fest mit dem Ort verknüpftes unverwechselbares Image. Aus diesem Leitgedanken entstanden die skulpturalen Baukörperformen, die für den Standort das erwartete Identitätspotenzial darstellen und schon aus der Ferne wahrnehmbar sind.

Die geplanten ca. 170 Wohnungen im Baugebiet 3 sollen barrierefrei und mit gut belichteten und flexiblen Grundrissen auf 45 bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Die Baukörper sind so angeordnet, dass der Blick nach Norden und Westen geöffnet wird. Mit dem Siegerentwurf gelingt es außerdem, für alle Bewohner Privatsphäre herzustellen und äußerst ansprechende Fassaden zu gestalten. Dabei wurde die südliche Blockstruktur aufgenommen (Baugebiet 2 und um das „Rondell“) und im Bereich der offenen nördlichen Solitäre unter Einbeziehung der geografischen Besonderheit weiterentwickelt. Es sollen Baukörper mit polygonal geformten Anschnitten entstehen, die die Hauptwindrichtungen in eine formale Sprache transportieren und das Gesamtensemble charakterisieren.

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Form erfolgten umfangreiche Untersuchungen zu den zum Teil erforderlichen Unterschreitungen der Abstandsflächen. Dabei wurden insbesondere die Belange des Brandschutzes sowie einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass diese Belange auch bei der nun gewählten städtebaulichen Form gewahrt bleiben.

Im Rahmen der Öffentlichkeitbeteiligung zum Entwurf wurde mehrfach Einwendungen hinsichtlich einer möglichen Unterbrechung der Blickbeziehung vom öffentlichen Straßenraum zur Warnow vorgebracht. Es bleibt ausgehend vom Wendehammer am nördlichen Ende des Gaffelschonerweges der öffentliche Fußweg in Richtung Warnow in einer Breite von 3 m erhalten. Insgesamt wird zwischen der östlichsten Baugrenze im Baugebiet 3 und der westlichsten Baugrenze im Baugebiet 6 ein Abstand von 20 m eingehalten, so dass der freie Blick nach Norden vom öffentlichen Straßenverkehrsraum aus in angemessener Breite gewahrt bleibt. Die planerische Zielstellung der Schaffung einer durchgängigen Sichtachse schon vom Rondell zur Warnow, wie sie im Ursprungsbebauungsplan zunächst vorgesehen war, wird eingeschränkt. Eine Einschränkung der Nutzbarkeit und Gestaltung des Rondells ist damit allerdings nicht verbunden.

Ein weiterer wesentlicher Inhalt im Abwägungsprozess war die Beurteilung der Auswirkungen einer geänderten Verkehrsorganisation im Bereich des Rondells. Die Ausbildung eines echten Kreisverkehrs wird zu einer deutlich klareren Abwicklung der Verkehrsabläufe und damit zu einer besseren Orientierung und höheren Verkehrssicherheit führen. Dem gegenüber wird von der städtebaulichen Überlegung abgerückt, dass der zentrale Fußgängerbereich unmittelbar durch die Bebauung im Baufeld 4 genutzt werden kann. Auf Grund der durch die Verkehrsfunktion eingeschränkten Aufenthaltsqualität der Platzfläche wird dem verbesserten Verkehrssystem der Vorrang gegeben, zumal eine vielfältige Nutzung der zentralen Platzfläche weiterhin möglich ist.

## 6 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet vor der Änderung	Gebiet nach der Änderung	Flächengröße
Mischgebiet (Baugebiet 3)	Allgemeines Wohngebiet	13.475 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (Baugebiet 4)	Allgemeines Wohngebiet	6.046 m <sup>2</sup>
Mischgebiet/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Straßenverkehrsfläche	516 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Bolzplatz“	Private Grünfläche „Parkanlage“	1.257 m <sup>2</sup>
		21.294 m <sup>2</sup>

## 7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke in den Baugebieten 3 und zum Teil auch im Baugebiet 4 befinden sich im Eigentum der WIRO. Die vorliegende Planung steht in Übereinstimmung mit den Interessen der WIRO.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünflächen ist bereits erfolgt. Die öffentlichen Flächen wurden nach der Umsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes kostenfrei an die Hansestadt Rostock übergeben. Es ist derzeit nicht beabsichtigt, mit den Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung (§§ 45 ff BauGB, Umlegung) tätig zu werden.

## 7.2 Kosten und Finanzierung

Durch das Änderungsverfahren entstehen der Hansestadt Rostock keine Planungskosten, da diese von der WIRO auf eigenen Wunsch übernommen werden.

In der Umsetzung sind für die Hansestadt Rostock Kosten durch die Erweiterung der Verkehrsfläche zu erwarten.

## 8 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

### Antrag auf Ausnahme von § 19 Abs. 1 LNatG M-V (100 m - Gewässerschutzstreifen)

Für den Geltungsbereich des B-Plans wurde am 23.07.2004 ein entsprechender Antrag beim zuständigen Umweltministerium von Mecklenburg-Vorpommern gestellt. Die Ausnahme wurde mit Schreiben vom 13.04.2005 in Aussicht gestellt.

### Baugrund:

Anhand der geologischen/hydrologischen Verhältnisse auf der Holzhalbinsel lassen sich bezüglich künftiger Baumaßnahmen folgende grundsätzliche Aussagen treffen:

- Im gesamten Gebiet ist aufgrund der flächendeckend, vorhandenen Aufschüttungs- und Organogenkomplexe sowie allgemein hoher Grundwasserstände (zeitweilig artesisch) grundsätzlich mit komplizierten Gründungsverhältnissen zu rechnen.
- Die Aufschüttungsschichten und die organogenen Sedimentpakete stellen keinen tragfähigen Untergrund für massive Gebäude dar. Daher sind im Rahmen künftiger Neubauprojekte Pfahlgründungen notwendig und dementsprechend bei den Planungen und Kostenkalkulationen zu berücksichtigen.
- Kellerbauten müssen durch geeignete Maßnahmen grund- und hochwassergeschützt ausgeführt werden.
- Tragfähiger Untergrund (Sande/Kies) liegt im gesamten Gebiet in einer Tiefe von –10,0 bis –13,0 m HN.

Alle nicht dauerhaft versiegelten /bebauten Flächen sind aufgrund von Altlastenbelastung um mindestens 0,40 m mit unbelastetem Boden aufzufüllen.

### Bemessungshochwasserstand (BHW):

Das BHW für den im Plangebiet liegenden Küstenabschnitt liegt gemäß Regelwerk Küstenschutz M-V bei 3,05 m über NHN (2,9 m über HN). Beim Schutz vor Hochwasser ist ein zuzüglicher Wellenauflauf von 20 cm zu berücksichtigen.

### Bundeswasserstraße Unterwarnow

Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Unterwarnow. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WAStrG) vom 02. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.05.2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das durch Artikel 4 Absatz 125 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist,

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt ggf. durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

Munitionsfunde:

Die vom Munitionsbergungsdienst durchgeführten Untersuchungen weisen konkrete Verdachtsbereiche für Bombenblindgänger aus. Vor Realisierung der Planung sollten durch den jeweiligen Bauherren in Abstimmung mit dem Munitionsbergungsdienst Sondierungen durchgeführt werden.

Bodendenkmalpflege:

Im südlichen Bereich der Holzhalbinsel sind Bodendenkmale bekannt. Hierbei handelt es sich um Funde aus der frühen Siedlungsphase der Stadt. Die betreffende Fläche wurde nachrichtlich übernommen. Der Umgang beim Fund von Bodendenkmalen regelt sich nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Änderung und Beseitigung von Bodendenkmalen kann genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu Tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Genehmigungen sind an die Einhaltung der Bedingungen gebunden.

Beeinträchtigungen durch Wind:

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist sehr windexponiert. Bereits bei mittleren Windgeschwindigkeiten (5 m/s) kann es, insbesondere an der im Nordwesten, Westen und Südwesten befindlichen Bebauung zu Nutzungseinschränkungen und Diskomfort an Gebäudeteilen und im Außenbereich kommen.

Fernwärme:

Es gilt die Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hansestadt Rostock (Fernwärmesatzung), bekanntgemacht am 28. November 2007 im Städtischen Anzeiger.