



Übersichtsplan 1:5 000, © GeoBasis DE/M-V 2018

## Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

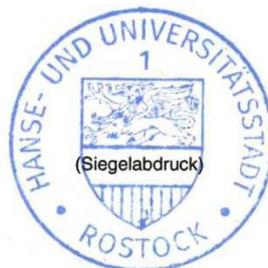
### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 für das Gebiet

### "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"

# Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock  
vom 06.03.2019

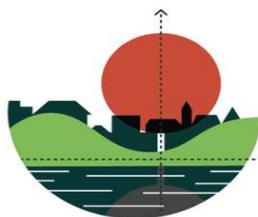
ausgefertigt am 12.07.2019



*R. Mehlhorn*  
Oberbürgermeister

Inhalt	Seite
<b>1. PLANUNGSANLASS .....</b>	<b>3</b>
1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge .....	3
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
1.3 Bisheriger Verfahrensablauf, ergänzende Untersuchungen.....	4
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen .....	6
2.2 Angaben zum Bestand.....	8
2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung.....	8
2.2.2 Nutzung und Bebauung .....	9
2.2.3 Verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur .....	9
2.2.4 Eigentumsverhältnisse.....	10
<b>3. PLANUNGSINHALTE.....</b>	<b>10</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.4 Grünordnung .....	12
3.5 Immissionsschutz .....	12
3.6 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen .....	14
<b>4. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>14</b>
<b>5. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG.....</b>	<b>15</b>
5.1 Bodenordnende Maßnahmen.....	15
5.2 Kosten und Finanzierung .....	15
<b>6. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE.....</b>	<b>15</b>

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung  
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25  
23966 Wismar  
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

## **1. PLANUNGSANLASS**

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

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof" ist die Umwidmung des Mischgebietes MI 1 in ein Allgemeines Wohngebiet mit der lfd. Nummer 9.

Aufgabe eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Grundzüge der Planung basieren auf dem planerischen Leitbild der Stadt und werden mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als objektiv sichtbarer Wille der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verbindlich dokumentiert.

Mit der Ursprungsplanung verfolgte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Ziel, eine innerstädtische Brachfläche einer neuen, zeitgemäßen und der Umgebung angepassten Nutzung zuzuführen. Der nördliche, stadtzentrumnahe Bereich des Plangebietes soll als südlicher Auftakt zur Altstadt herausgebildet werden und eine städtebauliche Verbindung zwischen der östlichen Altstadt und den Bereichen Bleicherstraße/Neue Bleicherstraße schaffen. Von besonderer Bedeutung sind die guten Verbindungen in den Landschaftsraum und das Stadtzentrum über das Straßennetz hinaus und die Einbindung der öffentlichen und privaten Freiflächen in ein Gesamtkonzept.

In den vergangenen Jahren konnte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 auf dem Gelände des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofs ein hochwertiges Wohngebiet für den Eigentums- und Mietwohnungsbau umgesetzt werden. Durch die Nähe zum Zentrum und die großzügige Freiflächengestaltung und Begrünung hat sich ein attraktives, städtisches Wohnquartier auf den ehemaligen Bahnflächen entwickelt. Es wurden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohnungen als Lofts in der ehemaligen Güterabfertigung sowie Einfamilienhäuser geschaffen. Aufgrund des großen Wohnungsbedarfs in Rostock hat sich auch der nördliche Teil des Plangebietes zu einem Wohngebiet entwickelt. Gewerbliche oder Einzelhandelsnutzungen konnten trotz intensiver Bemühungen nicht angesiedelt werden. Dadurch ist der ehemalige "Kopfbereich" im Unterschied zum ursprünglichen Entwicklungsgedanken nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägt, bildet aber stattdessen den städtebaulichen Abschluss des attraktiven Wohnquartiers in Richtung Altstadt.

Die benachbarten Nutzungen im nördlichen Teil der Bleicherstraße und der Bahnhofstraße sind durch Wohnungen geprägt. So befindet sich westlich der zur Änderung beantragten Fläche MI 1 der Ursprungsplanung das Pflegewohnheim Wutschke, südlich wurde das Wohngebiet WA 1 bebaut und im Osten befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser sowie das ebenfalls zum Pflegewohnheim umgebaute ehemalige edis-Gebäude. Schließlich wurde der südliche Teil des MI 1 bereits mit Wohnungen bebaut und nördlich sind ebenfalls komplett bezogene Wohngebäude im Sondergebiet vorhanden.

Dadurch wird deutlich, dass sich zwar die damaligen Zielstellungen des Bebauungsplanes hinsichtlich gewerblicher Ansiedlungen nicht umsetzen ließen, dafür allerdings ein sehr beliebtes und interessantes neues Wohngebiet entstanden ist. Die Schaffung von Dauerwohnungen entspricht aktuell der vorrangigen Zielstellung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Vor diesem Hintergrund soll die letzte verbleibende Baufläche im nördlichen Teil des MI 1, die derzeit brach liegt und deshalb als Parkplatz genutzt wird, ebenfalls mit einem Wohngebäude bebaut werden. Aus den o.g. Gründen bietet sich die Wohnnutzung für diese Fläche außerordentlich an und schließt die noch vorhandene Baulücke im Wohnquartier. Zusätzliche Wohnungen tragen dazu bei, das Wohnungsdefizit in Rostock zu verringern.

Bereits im Jahr 2016 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 für das Gebiet des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofs diskutiert, die nun aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wieder aufgegriffen werden soll.

## **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet bezieht sich auf einen Teilbereich der Ursprungsplanung, auf das Mischgebiet MI 1, nördlich der Planstraße A (Straße "Beim Elektrizitätswerk") sowie westlich der Bleicherstraße. Das gesamte Wohngebiet befindet sich direkt südöstlich der Altstadt zwischen der Steintorvorstadt und dem Übergang zum Warnowniederingstal.

Es wird begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch die Bleicherstraße, im Süden durch die Straße "Beim Elektrizitätswerk" und im Westen durch einen neu angelegten Fußweg sowie das PflEGewohnheim Wutschke.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2077/220, 2077/228 und 2077/229 der Flur 5, Flurbezirk II der Hansestadt Rostock und ist rund 0,3 ha groß.

## **1.3 Bisheriger Verfahrensablauf, ergänzende Untersuchungen**

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat in ihrer Sitzung am 05. September 2018 die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04. Oktober 2018 im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der von der Bürgerschaft ebenfalls am 05. September 2018 gebilligte Entwurf lag zwischen dem 15. Oktober und dem 23. November öffentlich aus. Seitens der Einwohner wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel dazu fand die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (TÖB) statt. Der Planung wurde dabei im Großen und Ganzen zugestimmt, lediglich kleinere textliche Änderungen werden in die Begründung übernommen.

Berücksichtigung bei der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 fanden die im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes erarbeiteten Gutachten.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine **Schallimmissionsprognose** der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG mit Datum vom 07. Dezember 2009 auf Basis der ausgewiesenen Nutzungen erstellt, um notwendige Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet vorzusehen, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung v.a. auf der Ernst-Barlach-Straße und der Bahnhofstraße, sowie aufgrund der künftigen Belastungen auf der Planstraße A (Straße "Beim Elektrizitätswerk") und der Bleicherstraße notwendig werden.

Mit Datum vom 22. März 2010 liegt eine 1. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung vor. Das Lärmgutachten wurde um Aussagen zu den gewählten Verkehrsvarianten und zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen sowie zu den Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes ergänzt. Unter anderem spielt dabei die Sanierung der Bleicherstraße eine zentrale Rolle, um den Verkehrslärm zu vermindern.

Nachdem zum heutigen Zeitpunkt die Bleicherstraße bereits asphaltiert sowie eine Tempo-30-Zone eingerichtet wurde, wurde für den Geltungsbereich der 1. Änderung durch das Amt für Umwelt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung berechnet. Diese wird im Kapitel 3.5 behandelt.

Das Büro Junker und Kruse aus Dortmund hat auf der Basis des Nutzungskonzeptes **ergänzende Untersuchungen zum Einzelhandelskonzept** (Aug. 2009/Dez. 2010) durchgeführt, um die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet zu prüfen. Grundlage ist der Beschluss der Bürgerschaft vom 04. März 2009, wonach die Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten Standorte (zentrale Versorgungsbereiche) gutachterlich untersucht werden müssen. Im Ergebnis wurde eine städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt, die für Lebensmittel bei maximal 1 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Vollsortimenter und für Drogeriewaren bei maximal 300 m<sup>2</sup> sowie in der Summe aller Läden bei insgesamt höchstens 1 600 bis 1 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen darf. Zentrenrelevante Warengruppen sollen dabei ausgeschlossen werden. Im vorhandenen Sonstigen Sondergebiet wurde der Lebensmittelmarkt nicht realisiert, sodass die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet werden kann. Für das neue Allgemeine Wohngebiet WA 9 sollen wie zuvor Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig sein. Zentrenrelevante Sortimente bleiben ausgeschlossen.

Für den Bebauungsplan Nr. 11.W.159 wurden ein **Umweltbericht** und ein **Grünordnungsplan** (Feb. 2011) durch die Landschaftsarchitekten Adolphi-Rose, Kahlenberg bei Wismar, erarbeitet. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung wurden in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Die ermittelten Eingriffe wurden durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Bezüglich der Umweltbelange wurde außerdem eine **Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzbericht** (2009/2010) vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, nach den Forderungen des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege erstellt. Darin wurden das Vorkommen von Brutvögeln und sonstigen geschützten Tierarten wie Amphibien, Reptilien und Fledermäuse untersucht. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit lag dem Gutachten nach nicht vor. Im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten aber für gefährdete Artengruppen Habitate geschaffen werden. Seitens des zuständigen Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurde bestätigt, dass somit keine artenschutzrechtlichen Verbote betroffen waren.

## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

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

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Brachflächen des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes überplant. Die rechtskräftige Ursprungsplanung ist nahezu vollständig realisiert. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen für eine letzte verbleibende Baufläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle eines Mischgebietes geschaffen werden. Mit der Planänderung werden keine Vorhaben vorbereitet, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

Die zulässige Grundfläche liegt unter dem zulässigen Schwellenwert von 20 000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die "Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung bzw. um andere Maßnahmen der Innenentwicklung" handelt, soll der Bebauungsplan als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im "beschleunigten Verfahren" kann von der Aufstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Ein großer Teil der Flächen war bereits versiegelt und wird derzeit als Parkplatz genutzt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohnbauflächen nicht zu erwarten.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1 000, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock; der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Rostock, 23. Dezember 2008, ergänzt 14. Juli 2009, Mai 2013 und April 2016; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Übergeordnete Planungen sind im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) festgeschrieben.

Das RREP weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen vor. Insofern soll sich auch die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Stadt-Umland-Räume konzentrieren. Die Umnutzung der Verkehrs- bzw. Gewerbebrache entspricht den raumordnerischen Zielen und den Zielen des Um-

weltschutzes, bereits bebaute Flächen zu reaktivieren und einer Neubebauung auf "freiem Feld" vorzuziehen. Die Möglichkeit der Nachverdichtung der letzten unbebauten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 entspricht diesen Zielen ebenso.

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist gemäß Bekanntmachung vom 02. Dezember 2009 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Das Plangebiet ist zusammen mit dem Quartier Bleicherstraße und dem Gelände Ostseedruck bis zur Straße "Am Güterbahnhof" im F-Plan generalisiert als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Teil (südlich des IKK-Gebäudes) ist als Grünfläche ausgewiesen. Im F-Plan heißt es dazu: "Die Flächen der ehemaligen Güterbahnhöfe in Warnemünde und in der Nähe der Innenstadt ... werden nicht mehr für den Bahnbetrieb genutzt und sind auf Grund ihrer Lage hervorragend für die Nutzungsmischung von Wohnen mit Büros, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen geeignet. Beide Standorte ergänzen damit die Versorgungssituation des Stadtzentrums und des Sonderzentrums Warnemünde. Auf der gemischten Baufläche des ehemaligen Güterbahnhofs Innenstadt (Friedrich-Franz-Bahnhof) ist bei der zukünftigen verbindlichen Planung eine Verlängerung der Grünachse von Süden bis zur Ernst-Barlach-Straße vorzusehen."

In der Konkretisierung der Planung auf Bebauungsplan-Ebene wurde der nördliche Teil als Sonder- bzw. Mischgebiet und der südliche Teil als Allgemeines Wohngebiet mit einer kleinteiligen Erweiterung in südliche Richtung (bis zum Pflegeheim Blücherstraße) festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Mischgebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Im Gesamtrahmen des Flächennutzungsplanes sind diese Abweichungen bzw. Konkretisierungen des Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung als kleinteilig zu bewerten, daher kann der Bebauungsplan als mit den Grundzügen der Flächennutzungsplanung vereinbar betrachtet werden. Damit ist die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten, sodass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

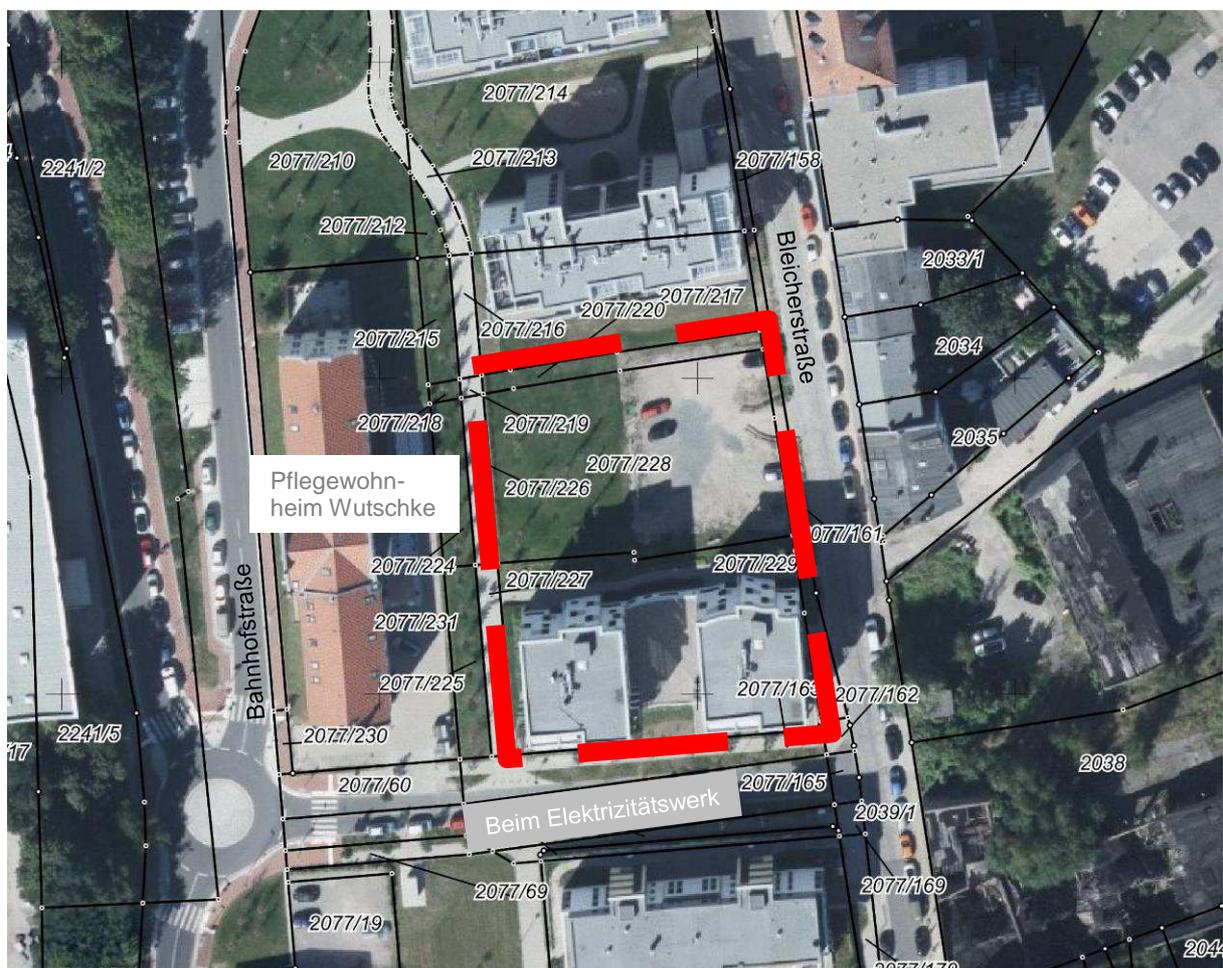
Die von der Bürgerschaft am 14. Mai 2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossene 1. Aktualisierung des Landschaftsplanes ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 werden im Landschaftsplan Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen dargestellt. Diese liegen im Trinkwasserschutzgebiet Zone 3 der Oberflächenwasserfassung Warnow sowie der Grundwasserfassung. Für den Geltungsbereich wird weiterhin eine wichtige Wegeverbindung von Norden nach Süden in Kombination mit einer Grünachse dargestellt. Diese wurde bereits realisiert.

## 2.2 Angaben zum Bestand

### 2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Städtebaulich begrenzen im Osten die Flächen an der Bleicherstraße sowie das ehemalige Gaswerk, im Norden die Rostocker Innenstadt mit der östlichen Altstadt und im Westen die Steintorvorstadt an ihrem Übergang zum Warnowniederungstal im Süden das Gelände des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes. Durch die jahrzehntelange Prägung als Bahnfläche ist dieser Bereich der Stadt trotz seiner zentralen Lage nicht im Fokus einer urbanen Entwicklung gewesen. Der ehemalige Friedrich-Franz-Bahnhof ist durch seine innenstadtnahe, wenn auch nicht unmittelbare Zentrums Lage gekennzeichnet.

In den letzten Jahren konnte mit der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.W.159 auf dem Gelände des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhof ein hochwertiges Wohngebiet für den Eigentums- und Mietwohnungsbau umgesetzt werden. Durch die Nähe zum Zentrum und die großzügige Freiflächengestaltung durch den zentralen Grünzug hat sich ein attraktives, städtisches Wohnquartier auf den ehemaligen Bahnflächen entwickelt. Es wurden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohnungen als Lofts in der ehemaligen Güterabfertigung sowie Einfamilienhäuser geschaffen. Prägend ist auch der zentrale öffentliche Grünraum mit einer Fußwegeverbindung zwischen der Grubenstraße im Norden und der Warnowniederung im Süden.



Luftbild mit Geltungsbereich der 1. Änderung, © GeoBasis DE/M-V 2018

Die umgrenzende Bebauung ist entsprechend der Ursprungsplanung als vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude realisiert worden. Diese wurden durch Grünflächen und Baumpflanzungen städtebaulich aufgewertet.

## 2.2.2 Nutzung und Bebauung

Der überwiegende Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 ist bereits bebaut. Lediglich im Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich noch ein freies Baufeld. Geplant war hier eine durchmischte Nutzung, weshalb die Mischgebietsfläche MI 1 festgesetzt wurde.

Nachdem der Ursprungsplan Rechtskraft erlangte, konnten gewerbliche oder Einzelhandelsnutzungen trotz intensiver Bemühungen nicht angesiedelt werden. Dadurch ist der ehemalige "Kopfbereich" im Unterschied zum ursprünglichen Entwicklungsgedanken nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägt, bildet aber stattdessen den städtebaulichen Abschluss des attraktiven Wohnquartiers in Richtung Altstadt. Auch die benachbarten Nutzungen sind durch Wohnungen geprägt. So befindet sich westlich der zur Änderung beantragten Fläche MI 1 der Ursprungsplanung das Pflegewohnheim Wutschke, südlich wurde das Wohngebiet WA 1 bebaut und im Osten befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser sowie das ebenfalls zum Pflegewohnheim umgebaute ehemalige edis-Gebäude. Schließlich wurde der südliche Teil des MI 1 bereits mit Wohnungen bebaut und nördlich sind ebenfalls komplett bezogene Wohngebäude im Sonstigen Sondergebiet vorhanden.



Derzeitige Baulücke an der Bleicherstraße mit Blick auf die südliche Wohnbebauung sowie die westliche Grünfläche mit angepflanzten Bäumen

## 2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt direkt an der Bleicherstraße und an der Straße "Beim Elektrizitätswerk", zudem befindet sich westlich des Plangebietes ein Fußweg, der im Bebauungsplan Nr. 11.W.159 von Norden nach Süden verläuft. Das Plangebiet ist verkehrlich bereits voll erschlossen. Im Laufe des Jahres 2018 wurde das Kopfsteinpflaster der Bleicherstraße durch Asphalt ersetzt, was zu einer deutlichen Reduzierung der Lärmbelastigung führt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bus- und Straßenbahnlinien an der Haltestelle "Steintor IHK" nordwestlich des Plangebietes. Diese ist in etwa 400 m

Entfernung fußläufig erreichbar. Damit ist eine gute Erreichbarkeit zum Stadtzentrum, zum Bahnhof und in die anderen Stadtgebiete gegeben. Der Rostocker Hauptbahnhof liegt ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist gesichert oder wurde im Rahmen der Ursprungsplanung ausgebaut, sodass das WA 9 nunmehr vollkommen erschlossen ist.

## **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum.

## **3. PLANUNGSINHALTE**

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

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Mischgebiet MI 1 vorsah. Nunmehr ergibt sich die Situation, dass ein Wohngebäude bereits innerhalb der südlichen Baugrenzen errichtet wurde. Zur Gewährleistung des Gebietscharakters eines Mischgebietes, der in einem ausgewogenen Nutzungsverhältnis der Hauptnutzungsarten besteht, wäre auf dem Grundstück eine gewerbliche Nutzung unterzubringen. Für das Bauvorhaben konnten trotz intensiver Bemühungen jedoch keine gewerblichen oder Einzelhandelsnutzungen angeworben werden, sodass ein nördliches Gebäude bisher nicht errichtet wurde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 setzt deshalb ein Allgemeines Wohngebiet mit der lfd. Nummer 9 fest. Das WA 9 dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dadurch soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen bzw. mittlerweile erhalten werden. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind außerdem Pflegeheime (-anstalten) und Krankenhäuser unzulässig. In der näheren Umgebung gibt es derzeit bereits zwei Pflegewohnheime, sodass im WA 9 das Hauptaugenmerk auf Dauerwohnungen gelegt wird. Deshalb sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO von den ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Auch wenn eine Nutzung mit Einzelhandelsbetrieben bisher nicht realisiert werden konnte, soll diese weiterhin eingeschränkt möglich sein. Im WA 9 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> zulässig. Ausgeschlossen sind alle zentrenrelevanten Sortimente laut Rostocker Sortimentsliste. Die Sortimente Blumen/Zoo, Bücher/Zeitschriften/Zeitungen sind nur als Randsortimente zulässig. Das Erdgeschoss soll dem ursprünglich planerischen Ziel folgend und zur Belebung des Gebietes gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden, hier ist z.B. auch ein Wohngebietscafé denkbar. Wohnungen sind daher gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig.

Der Stellplatzbedarf im WA 9 soll durch Tiefgaragen oder Garagengeschosse abgedeckt werden. Diese sollen mindestens 75 Prozent der benötigten Stellplätze fassen, um die zusätzliche Versiegelung auf den Außenflächen so gering wie möglich auszuprägen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

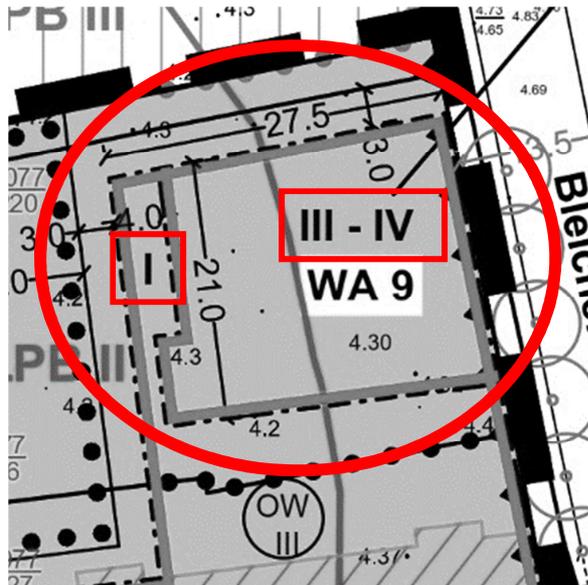
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen und der vorhandenen Bebauung. Entsprechend der Ursprungsplanung wird für den nördlichen Teil eine dichte, städtische Bebauung angestrebt, die sich nach Süden hin auflockert. Im MI 1 war eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Im neuen WA 9 ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von maximal 0,5 zulässig. Abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO soll hier eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zulässig sein, da die Baufelder aufgrund des städtebaulichen Entwurfes der Ursprungsplanung auf mögliche Gebäudedimensionen zugeschnitten wurden und ein städtischer Charakter angrenzend an die Altstadt ermöglicht werden soll. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen ist allgemein zulässig, sodass maximal eine GRZ von 0,75 erreicht wird. Durch öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich des Ursprungsplanes, kann dennoch eine umfassende Durchgrünung gewährleistet werden. Durch die Einbeziehung der Fläche für einen "Grünen Stadtplatz", der bereits bepflanzt wurde und erhalten bleibt, kann so das städtebauliche Entwicklungsziel weiterhin verfolgt werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Ursprungsplanung übernommen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse zulässig. Dieses Entwicklungsziel wird im Rahmen der 1. Änderung beibehalten, da die angrenzenden neugebauten Wohnhäuser ebenfalls dieser Festsetzung entsprechen. Ebenso wird die Firsthöhe von 20,0 m ü.HN nicht verändert.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird entgegen der Ursprungsplanung als offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Bebauung im Süden des WA 9 und soll als städtebauliches Ziel beibehalten werden.

Die südliche Baulinie wird ebenfalls beibehalten. Das südliche Gebäude ist bereits entsprechend errichtet worden. Allerdings wird die westliche Baulinie im nördlichen Geltungsbereich nunmehr als Baugrenze festgesetzt und um ca. vier Meter in westliche Richtung verschoben, sodass das Baufeld im Norden eine Breite von 27,50 m für das Erdgeschoss erhält. Die weiteren Geschosse springen hinter dieser Baugrenze um mindestens vier Meter zurück. Dadurch soll ausreichend Platz für ein Garagengeschoss geschaffen werden, ohne jedoch das gesamte Gebäude zu vergrößern. Innerhalb der Baugrenze wird deshalb eine Staffelung der Geschosse vorgenommen. Aufgrund der zum Satzungsbeschluss konkretisierten Gebäudeplanung wurde die Baugrenze für die Errichtung eines Balkon im Westen des Gebäudes geringfügig erweitert.



Staffelung der Baugrenzen nach Vollgeschossen

Das südliche bereits errichtete Gebäude verbleibt bei der Festsetzung von drei Vollgeschossen als Mindestmaß und vier Vollgeschossen als Höchstmaß. Im Norden des Geltungsbereiches wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt und durch eine weitere Baugrenze mit drei bis vier Vollgeschossen ergänzt.

Für die Errichtung von nicht überdachten Terrassen darf die festgesetzte, nach Westen ausgerichtete Baugrenze um maximal drei Meter überschritten werden, sodass eine attraktive Anbindung an die vorhandene Grünfläche erfolgen kann.

### 3.4 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept der Ursprungsplanung gilt auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 weiterhin fort und wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Der vormals geplante "Grüne Stadtplatz" zwischen dem damaligen MI 1, dem SO und dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 4 ist bereits als Grünfläche mit Einzelbäumen entwickelt worden und soll erhalten bleiben. Daher wird diese Fläche mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Aufgrund der privaten Grundstücksverhältnisse wird sie jedoch dem WA 9 zugeordnet.

Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Versiegelung generell unzulässig. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 fachgerecht zu schützen. Befestigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Kronentraufbereiches zzgl. 1,50 m sind unzulässig. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig, nahe dem entfallenden Standort zu ersetzen. Die zu erhaltenden Baumpflanzungen wurden im Rahmen der Ausgleichspflanzungen vorgenommen, wodurch sich der besondere Schutzstatus dieser Bäume ergibt.

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplante Änderung erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Das grünordnerische Konzept gilt auch für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Durch die Ummwidmung des Mischgebietes MI 1 in ein Allgemeines Wohngebiet WA 9 und damit einhergehend der Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,5, kann künftig trotz einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weniger Fläche versiegelt werden.

### Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist in dem Änderungsbereich bereits vorhanden. Dadurch, dass im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung umgewandelt wird und es sich um eine vollständig beräumte Fläche handelt, kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

## **3.5 Immissionsschutz**

Mit den Belangen des Immissionsschutzes wurde sich bereits im Rahmen der Ursprungsplanung intensiv auseinandergesetzt, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände schließen sich in dieser zentralen Lage aus. Das Kopfsteinpflaster der Bleicherstraße wurde bereits durch Asphalt ersetzt, dadurch sinkt die Lärmbelastung durch Straßenverkehr deutlich. Zusätzlich führt die Ausweisung einer Tempo-30-Zone zu einer Minderung der Lärmpegel.

Durch die Änderung des Baufeldes MI 1 in das Baufeld WA 9 wird der Schutzanspruch der Nutzungen des Baufeldes u.a. gegen einwirkende Geräusche erhöht. Die zur Bewertung der Zumutbarkeit von Geräuschen herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 sinken von 60 dB(A) tags und 50 bzw. 45 dB(A) nachts jeweils für Verkehr und Gewerbe in Mischgebieten auf 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts in Wohngebieten.

Das zu ändernde Baufeld wird maßgeblich durch die Geräusche des Verkehrs der Bleicherstraße und der Straße Beim Elektrizitätswerk beeinflusst. Durch diesen Verkehr werden heute an der östlichen Baugrenze Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts verursacht. Dabei sind bzgl. der Bleicherstraße die Asphaltoberfläche und die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h berücksichtigt. Die Orientierungswerte werden um 2 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts überschritten. An der südlichen Baulinie betragen die Beurteilungspegel 55 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte werden tags eingehalten und nachts um 1 dB(A) überschritten.

Es wird auf passiven Schallschutz nach den Anforderungen der DIN 4109:1989-11, in diesem Fall für die LPB III und II, abgestellt. Außerdem sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Übernachtungsräumen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Bei der Bestandsbebauung im Änderungsbereich sowie bei den angrenzenden Gebäuden sind die genannten bautechnischen Maßnahmen bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung umgesetzt. Dadurch ist die Planung in Bezug auf die Bestandsbebauung abwägungsgerecht.

In der Planzeichnung sind die heute, nach Realisierung der Asphaltstraße und der Tempo-30-Zone, gültigen LPB II und III festgesetzt. Diese unterscheiden sich von den in der Planzeichnung in grau dargestellten LPB III und IV außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, da zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungsplanung die Asphaltstraße und die Tempo-30-Zone noch nicht realisiert waren. Daher ergaben sich damals höhere Lärmpegelbereiche.

Aufgrund der veränderten schalltechnischen Grundlagen werden die textlichen Festsetzungen folgendermaßen ergänzt:

"Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder durch geänderte Verkehrsverhältnisse bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Verkehrswegen soweit vermindert, dass sich ein geringerer Lärmpegelbereich ergibt, dann können die Maßnahmen entsprechend angepasst werden."

### **3.6 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (OW III) der Oberflächenwasserfassung Warnow. Außerdem liegt der Geltungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb (GW IIIb) der Grundwasserfassung. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Schutzzonenverordnung des Trinkwasserschutzgebietes "Warnow" (Bezirkstag Rostock: Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980) sind zu beachten.

## **4. FLÄCHENBILANZ**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist komplett als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und umfasst rund 2 900 m<sup>2</sup>. Die zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche im Nordwesten des Geltungsbereiches nimmt davon etwa 490 m<sup>2</sup> ein.

## **5. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

### **5.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die bebaubare Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5.2 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden von den Grundstückseigentümern getragen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschlossen.

## **6. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE**

Für Spielplätze gilt die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 07.11.2001.

Für vorhandene Bäume des Plangebietes gilt die Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 29.11.2001.

Bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 15.11.2017.

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die weiteren durchführungsrelevanten Hinweise der Ursprungssatzung gelten unverändert für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 weiter fort.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien sowie die Rostocker Sortimentsliste können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.