



# Hansestadt Rostock

## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.MI.82 "Evershagen-Süd"

**M 1:1000**

Mit örtlichen Bauvorschriften

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2004

ausgefertigt am 6.2.04



  
Oberbürgermeister



**Begründung  
zur Satzung über die  
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.MI.82  
"Evershagen-Süd"**

Inhalt:

I.	Angaben zum Ursprungsplan	3
II.	Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans	3
III.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
IV.	Verhältnis zur Umweltverträglichkeitsprüfung	4
V.	Lage und Umfang der Änderungsbereiche, sachliche Änderungen	5
VI.	Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	6
VII.	Auswirkungen der Planänderung	12

## **I. Angaben zum Ursprungsplan**

Nach umfangreichen und gründlichen Planungsarbeiten, der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 19.09.1995 gefasst, wurde der Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "EVERSHAGEN-SÜD" am 12.07.2000 von der Bürgerschaft aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612) als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 31.08.2000, Az: VIII 230e-512.113-03.000 (05.MI.82) erteilt.

Nach Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes ist die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.MI.82 "EVERSHAGEN-SÜD" mit Ablauf des 04. Oktober 2000 in Kraft getreten.

## **II. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Im Zuge der Umsetzung der Planung haben sich in Teilbereichen einige Festsetzungen als nicht einfach umsetzbar erwiesen.

Ebenso wurden bei der ingenieurtechnischen Ausführungsplanung hinsichtlich der Regenwasserableitung andere als ursprünglich angenommene Lösungen als zweckmäßig herausgearbeitet.

Die bislang festgesetzte Ausstattung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs, der Umfang der bisherigen Kerngebiete, in geringem Maße die Ausdehnung der Verkehrsflächen, das Bereitstellen von Flächen für Dauerkleingärten und die Bindung von einigen Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, haben sich als nicht mehr bedarfsgerecht herausgestellt.

Ebenso haben sich einige der ursprünglich festgesetzten Baugrenzen und Regelungen zur Anordnung von Stellplätzen als hinderlich bei der Umsetzung der Planung erwiesen.

In einem kleinen Bereich (Nordwesten) wurde der Bebauungsplan der zwischenzeitlich veränderten und nun klar erkennbaren Bestandssituation angepasst.

Veränderungen im festsetzungsrelevanten Bestand (Großgrün) geben Anlass, nicht mehr begründete Festsetzungen aufzuheben.

Die zwischenzeitliche Beseitigung aller Altlasten auf Flächen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und die Aufhebung aller damit im Zusammenhang stehenden Grundwasserstammstellen führten zu einem allgemeinen Aktualitätsdefizit des Plans, das im Einzelfall zu Schwierigkeiten bei der Beurteilung von Vorhaben führen kann und nicht mehr praxiskonform ist.

Ebenso waren Änderungen in der Gesetzgebung Motiv, entsprechende Aktualisierungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan vorzunehmen.

Ohne die Grundkonzeption der ursprünglichen Planung zu ändern, werden mit der vorliegenden 1. Änderung einzelne Festsetzungen, Kennzeichnungen, sonstige Darstellungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans aktualisiert und den zwischenzeitlich eingetretenen Bedingungen angepasst.

Unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, werden insbesondere die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans für die Deckung der Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens verbessert und den sich nun teilweise klarer darstellenden Anforderungen angepasst.

### **III. Rechtsgrundlagen und Verfahren**

Die 1. Änderung berührt die Grundkonzeption der Planung nicht.

Für einzelne Flächen wurden allerdings Änderungen vorgenommen, die in die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Zweckbestimmung eingreifen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen, weil sich die 1. Änderung sowohl auf das Plangebiet als auch die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Zur Beteiligung der Bürger wurde vom 10.06.2003 bis zum 11.07.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung vorgenommen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Städtischen Anzeiger am 28.05.2003. Die von der 1. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.06.2003 gleichzeitig nach § 4 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden an dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans noch geringfügige Änderungen vorgenommen. Die Änderung zur Wirksamkeit der Textfestsetzung 9.2 auch im MI1 ist redaktioneller Natur, da die Nutzungsschablone die Festsetzung zwar enthielt, im Textteil B aber noch nicht aufgeführt war. Die Ausdehnung der Baugrenzen im östlichen WA 4 erfolgte auf Anregung des Betroffenen und wirkt sich nicht negativ auf andere aus. Zur neu aufgenommenen Wirksamkeit der Textfestsetzung 9.2 in den WA 5 wurde den Betroffenen (WIRO, TLG) entsprechend § 3 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ihre Zustimmungen liegen vor. Für Teilflächen ist die Hansestadt Rostock Eigentümer und Betroffene.

Nach Durchführung des Änderungsverfahrens wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.MI.82 "EVERSHAGEN-SÜD", aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVObI. M-V S. 531), durch die Bürgerschaft als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beschlossen. Zur Genehmigung wird die Satzung dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vorgelegt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung erlangt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.MI.82 "EVERSHAGEN-SÜD" Rechtskraft.

### **IV. Verhältnis zur Umweltverträglichkeitsprüfung**

Dieses Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen verändert einzelne Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung von Flächen in einem Umfang von etwa 36.710 m<sup>2</sup>.

Flächen für eine verbleibende oder neue bauliche Nutzung sind daran mit 19.630 m<sup>2</sup> beteiligt. Insgesamt werden etwa 1.930 m<sup>2</sup> weniger für eine bauliche, verkehrliche und technische Nutzung vorgesehen und die Grün- und Maßnahmenflächen im gleichen Umfang erweitert.

Verbunden mit diesen Änderungen wurde auch das Maß der baulichen Nutzung durchweg reduziert. Anstelle von Kern- und Gewerbegebieten (GRZ 0,8) wurden Mischgebiete (GRZ 0,6) und anstelle von Mischgebieten und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (GRZ 0,6) allgemeine Wohngebiete (WA2 -GRZ 0,3 und WA5 -GRZ 0,4) festgesetzt. Damit wurde die zulässige Versiegelung von Flächen mit all ihren negativen Auswirkungen um ca. 2.700 m<sup>2</sup> verringert. Auf weiten Teilen erfolgt mit den Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung von WA5 bzw. WA5a zu WA2 eine weitere Reduzierung der zulässigen Versiegelung.

Die generelle Zulässigkeit von baulich geprägten Vorhaben (Baugebiete, Verkehrsflächen und Versorgungsflächen) wurde nur auf Flächen von etwa 1.660 m<sup>2</sup> neu begründet und im Gegenzug auf 3.590 m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

Wohnbauflächen werden im Umfang von etwa 480 m<sup>2</sup> zu Lasten von bisherigen Grünflächen festgesetzt.

Etwa 600 m<sup>2</sup> bisheriger Grünfläche und etwa 400 m<sup>2</sup> bisherige Maßnahmenflächen werden als Regenrückhaltebecken und etwa 180 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Änderungen der Art der baulichen Nutzung (auch die Flächen für die Regenwasserrückhaltung) erstrecken sich auf Flächen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von etwa 8.085 m<sup>2</sup> und erreichen den Prüfwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche nach Nr. 18.8 Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht. Die Planänderung ist nach § 3 e UVPG nicht UVP-pflichtig.

## **V. Lage und Umfang der Änderungsbereiche**

Änderungen von Festsetzungen der Grundnutzung von Flächen (Art der baulichen Nutzung, Flächen für Regenwasserrückhaltung, Verkehrsflächen, Grünflächen und Maßnahmenflächen) wurden in 6 Bereichen vorgenommen, die sich über den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans verteilen.

Im zentralen Bereich sechs Einzelflächen mit zusammen etwa 10.590 m<sup>2</sup>, im Nordwesten Flächen von etwa 350 m<sup>2</sup>, im Nordosten eine Fläche von etwa 2.150 m<sup>2</sup>, im Osten ein Bereich von etwa 10.030 m<sup>2</sup> mit drei Teilflächen, im Süden ein Bereich mit vier Teilflächen von etwa 13.090 m<sup>2</sup> und im Südwesten Flächen von etwa 500 m<sup>2</sup>.

Die Darstellung dieser Änderungen erfolgt durch Verwendung der flächenhaften farbigen Planzeichen mit den überlagernden linienartigen Planzeichen der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Daneben werden einige einzelne Festsetzungen geändert, ergänzt und aufgehoben, die lediglich überlagernden Charakter haben und nicht zur Änderung der Grundnutzung von Flächen führen.

Diese werden durch entsprechende farbliche Kennzeichnung auf dem ansonsten schwarz-weiß gehaltenen Ursprungsplan deutlich gemacht.

Mit den zu ändernden flächenhaften und überlagernden Festsetzungen im Zusammenhang stehende und eigenständige textliche Festsetzungen, redaktionelle Korrekturen sowie Hinweise werden im Teil B Text der 1. Änderung durch entsprechende Änderungsbefehle korrigiert.

Von den flächenhaften Änderungen werden folgende derzeitige Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken (Stand 27.06.2003) erfasst:

Gemarkung Evershagen, Flur 2, Flurstücke 18/257, 24/36, 24/102, 24/106, 24/133 und 24/142 sowie Gemarkung Schutow, Flur 1, Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken 3/74, 3/78, 3/97, 3/116, 3/118, 3/212, 3/213, 3/214, 3/215, 3/225, 3/334, 3/236, 54/102, 54/194, 54/236, 54/237, 54/243, 54/248, 54/253, 54/254, 54/340, 54/341, 54/342, 54/364 und 54/365,

## **VI. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung**

### **Änderungen der Art der Nutzung (in flächenhafter farbiger Darstellung)**

1. Im zentralen Bereich waren ursprünglich zwei Flächen des Gemeinbedarfs, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, mit einer Gesamtfläche von etwa 4.960 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies waren Flächen für eine Jugendfreizeitstätte und für einen Kindergarten/Kindertagesstätte.

Da für die Jugendfreizeitstätte keinerlei Umsetzungsmöglichkeiten erkennbar sind, in der Umgebung durch Umnutzung bestehender Gebäude andere Möglichkeiten bestehen und nach wie vor ein großer Bedarf an Wohnbauland in Evershagen-Süd festzustellen ist, wurde die Festsetzung aufgehoben.

Die weiterhin für notwendig erachtete Fläche für einen Kindergarten/Kindertagesstätte wurde nun in größerer Nähe zum zentralen Bereich auf der bislang für das Jugendfreizeitzentrum vorgesehenen Fläche festgesetzt.

Die bislang für die Kindereinrichtung festgesetzte Fläche (2.190 m<sup>2</sup>) wurde nun als allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt.

Bislang als Kerngebiet festgesetzte Flächen (1.410 m<sup>2</sup>) werden nun als Mischgebiet festgesetzt. Der Umfang der bislang für die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur festgesetzten Flächen hat sich als nicht bedarfsgerecht herausgestellt.

Mischgebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören etwa gleichermaßen dienen, stellen sich derzeit als bedarfsgerechte Festsetzung dar.

Das trifft auch auf die nördliche Teilfläche mit etwa 2.060 m<sup>2</sup> zu. Dabei wurde entsprechend des gestiegenen Schutzanspruchs die Festsetzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgedehnt. Im Mischgebiet gelten gegenüber dem Kerngebiet um 5 dB(A) niedrigere schalltechnische Orientierungswerte nach der DIN 18005.

Diese beiden, anstelle von bisherigen Kerngebieten, festgesetzten Mischgebiete erfahren zur Sicherung der ursprünglich beabsichtigten Höhenentwicklung eine Differenzierung zu den bislang festgesetzten Mischgebieten. Für diese MI1 wurde eine Mindesttraufhöhe von 5.0 m festgesetzt, wie sie bislang auch im Kerngebiet festgesetzt war.

Das bislang im östlichen zentralen Bereich festgesetzte Mischgebiet (2.840 m<sup>2</sup>) wurde nunmehr als allgemeines Wohngebiet (WA 5) festgesetzt.

Einerseits kann damit dem großen Bedarf an Wohnbauland entsprochen werden und andererseits wird der notwendigen Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion im zentralen Bereich noch ausreichend entsprochen.

In der südöstlichen Teilfläche des zentralen Bereichs (440 m<sup>2</sup>) wurde eine bislang durch Geh- und Fahrrechte, bedarfsweise auch Leitungsrechte, gesicherte Durchwegung von Wohngebietsflächen nun konsequent als Grünfläche in Anbindung an bereits vorhandene Grünflächen festgesetzt und das Grünsystem funktionell gestärkt.

2. Die nordwestlichen Änderungsflächen mit etwa 350 m<sup>2</sup> sehen die Erweiterung des (in der tatsächlichen Nutzung vorhandenen) Wohnbaulandes WA1 um etwa 200 m<sup>2</sup> und die entsprechende Anpassung und Lageverschiebung von verschiedenen Flächen vor. Dabei werden die Grünflächen um etwa 110 m<sup>2</sup>, die Verkehrsflächen um etwa 70 m<sup>2</sup> und die Gemeinbedarfsflächen um etwa 20 m<sup>2</sup> reduziert. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans folgen damit der im Innenbereich (§ 34 BauGB) unabhängig von der Planung eingetretenen und nun klar erkennbaren Bestandssituation

3. Innerhalb der nordöstlichen Änderungsfläche (2.150 m<sup>2</sup>) wurde zu Lasten des bisherigen eingeschränkten Gewerbegebiets (GE<sup>E</sup>) und in ganz geringem Maße der angrenzenden ursprünglich festgesetzten öffentlichen Grünfläche -Parkanlage- eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken, festgesetzt.  
Dabei wird die überbaubare Grundstücksfläche des GE<sup>E</sup> wesentlich eingeschränkt.  
In der ingenieurtechnischen Ausführungsplanung hatte sich gegenüber den bisherigen Annahmen dieses zweite Regenrückhaltebecken als sinnvoll und notwendig herausgestellt. Auch hier tritt in der Folge der Änderung eine Reduzierung von bislang möglichen Versiegelungen ein. Bisherige Gewerbegebietsflächen mit einer GRZ von 0,8 werden zugunsten eines naturnahen Regenrückhaltebeckens reduziert.
4. Der östliche Änderungsbereich mit einer Größe von etwa 10.030 m<sup>2</sup> erfährt wesentliche Änderungen. Auch hier hat sich im Zuge der ingenieurtechnischen Ausführungsplanung eine Konkretisierung des Standortes des Regenrückhaltebeckens ergeben.  
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Planung den technischen Anforderungen angepasst.  
Mit der Verlagerung des Regenrückhaltebeckens nach Norden wurden ca. 3.080 m<sup>2</sup> neu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Etwa 400 m<sup>2</sup> Maßnahmefläche wurden reduziert.  
In der Folge wurden die bislang überbaubaren Flächen des GE1 (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) als Regenrückhaltebecken festgesetzt.  
Der westliche Teil dieser Änderungsfläche (4.070 m<sup>2</sup>), der bisher als Gewerbegebiet festgesetzt war, wurde nun dem dort angrenzenden Mischgebiet zugeordnet.  
Damit wird, durch die Neustrukturierung der Flächen ausgelöst, eine Mischgebietsnutzung auf einer relativ großen kompakten Fläche angestrebt.  
Dieses neue Mischgebiet befindet sich auf Flächen, die trotz der bereits errichteten Lärmschutzanlagen einer Schallimmissionsbelastung von der Stadtautobahn (B 103) ausgesetzt sind.  
Es werden Belastungen erreicht, die dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entsprechen.  
Daher wurde die textliche Festsetzung 14.3, Schallschutz an den Gebäuden:  
„Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bei Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, gemäß den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die ein Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} = 35$  erreichen.“, auch auf diese Fläche ausgedehnt.  
In der Planzeichnung wurde das Mischgebiet daher auch als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.  
Damit wird ein vergleichbarer passiver Schutz vor negativen Auswirkungen aus dem Verkehr wie in den benachbarten Mischgebieten des Ursprungsplans erreicht.
5. Im Süden, auf der nördlichen Teilfläche mit etwa 8.460 m<sup>2</sup> Fläche, werden die bisherigen Festsetzungen Dauerkleingärten und Flächen für die Kleintierhaltung aufgegeben. Davon ist auch eine kleine Fläche westlich des verkehrsberuhigten Bereichs betroffen, die für die notwendigen Stellplätze dieser Grünflächen vorgesehen war.  
Für eine Aufrechterhaltung der Festsetzungen Dauerkleingärten und Flächen für die Kleintierhaltung ist derzeit kein entsprechender Bedarf mehr zu erkennen.  
  
Mit der Änderung werden diese bisherigen privaten Grünflächen im Umfang von etwa 1.900 m<sup>2</sup> der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung -Parkanlage- zugeordnet. Ergänzend zu den angrenzenden Wohngebieten werden weitere Flächen der bisherigen Dauerkleingärten (6.560 m<sup>2</sup>) als private Grünfläche -Hausgärten- festgesetzt.  
Damit wird einerseits die Wohnqualität der angrenzenden Wohngebiete aufgewertet und andererseits ein weiterer Beitrag zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Entwicklung des Erholungspotentials geleistet.

Im südlichen Teilbereich wurde im Umfang von etwa 4.630 m<sup>2</sup> eine bislang private Grünfläche Zweckbestimmung -Parkanlage- in eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung -Parkanlage- umgewandelt.

Mit dieser Änderung werden keine privaten Rechte eingeschränkt.

Die Ausdehnung der bereits angrenzenden öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung -Parkanlage- wurde vergrößert und eine großzügigere Gestaltung mit entsprechendem Erholungswert ermöglicht. Auch die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Sicherung und Entwicklung der für das Stadtklima bedeutenden Kaltluftschneise und die angestrebte zeitnahe Beseitigung der hier bestehenden baulichen Anlagen (Ruinen einer alten Gärtnerei) werden verbessert. Somit werden auch die Belange des Naturschutzes und der Entwicklung des Naturhaushaltes besser gewahrt.

6. Der südwestliche Änderungsbereich sieht auf einer Fläche von etwa 400 m<sup>2</sup> die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA5) statt der bisherigen Festsetzung als Grünfläche vor.

Diese Ausdehnung dient der besseren Befriedigung der starken Nachfrage nach Wohnbauland im Bereich Evershagen und ist hinsichtlich der Freihaltung der o.g. Kaltluftschneise vertretbar. In diesem Zusammenhang und zur besseren Nutzung des westlich angrenzenden unveränderten WA3-Gebiets wurde der Verkehrsberuhigte Bereich zur Erschließung dieser Flächen um etwa 100 m<sup>2</sup> ausgedehnt.

### **Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie sonstiger Bindungen, lediglich überlagernde Festsetzungen in linienartiger oder sonstiger farbiger Darstellung**

Insbesondere im westlichen Teil des Bebauungsplangebiets haben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Wünsche aus der Bevölkerung zur Modifizierung einzelner Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, Bauweise, zur Gebäudeform und zur Größe der Baugrundstücke ergeben.

Diesem zwischenzeitlich konkretisierten aktuellen Bedarf folgend, sind einige Baugebietskategorien der allgemeinen Wohngebiete geändert worden.

Hier sollen nun überwiegend Einzel, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden können.

Diese Änderungen sind durch die entsprechenden Korrekturen der Baugrenzen (Baufenster) ergänzt worden.

Die diesbezüglichen Änderungen im ausgeweiteten WA5 am zentralen Grünzug werden mit einer Anpassung der Bereiche ohne Aus- und Einfahrt verbunden.

Unabhängig davon wurden in weiteren Baugebieten geringfügige Änderungen der Baugrenzen vorgenommen, um eine bessere Grundstücksausnutzung und Parzellierung zu ermöglichen. Bei der Umsetzung der Planung haben sich hier geringe Änderungsbegehren ergeben, die sich in keiner Weise gegen das städtebauliche Grundkonzept wenden. Ergänzend zum öffentlich ausgelegten Entwurf erfolgte dies auch im östlichen WA4 auf Anregung der Betroffenen.

Aus gleichen Gründen werden die bislang festgesetzten Stellplatzbereiche aufgehoben. Die konkreten Nutzungsvorstellungen der Bauherren sehen in Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes Lösungen vor, die eine andere als die bisher festgesetzte Anordnung der Stellplätze erfordern.

Die städtebaulich räumliche Grundkonzeption wird durch diese neuen Festsetzungen nicht berührt.

Mit der Aufgabe der Wohngebietskategorie WA5a wurde die Bindung an die Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus (nunmehr „...der sozialen Wohnraumförderung...“) gefördert werden könnten, aufgehoben.

Wohnungen dieses Standards sind in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebiets in ausreichender Zahl vorhanden.

Zur Sicherung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen hat sich diese Festsetzung nicht als notwendig erwiesen.

Im südwestlichen Geltungsbereich des Ursprungsplans war ein seinerzeit vorhandener Baum mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt worden.  
Da der betreffende Baum nicht mehr existiert, geht die Festsetzung nun ins Leere und wurde aufgehoben.

### **Änderungen in den Nutzungsschablonen**

In der Nutzungsschablone WA4 wurden die Verweise auf die Festsetzungen 9.3 und 11.4 wegen der Aufhebung der Festsetzungen gestrichen.

In der Nutzungsschablone WA5+WA5a wurde WA5a wegen der Aufhebung der Gebietskategorie und die Verweise auf die Festsetzungen 9.4 / 11.4 / 11.10 und 15 wegen der Aufhebung der Festsetzungen gestrichen. Der Verweis auf die Festsetzung 11.9 wurde neu aufgenommen um auf das entsprechende Anpflanzgebot zu verweisen.  
Ebenso wurde der Verweis auf die korrigierte Festsetzung 9.2 neu aufgenommen.

In der Nutzungsschablone GE<sup>E</sup> wurde der Verweis auf die Festsetzung 9 gestrichen, da sie innerhalb dieses Baugebiets nicht zutrifft.

In der Nutzungsschablone GE + GE1 wurden die Verweise auf die Festsetzungen 5.3 und 9 gestrichen, da sie innerhalb dieser Baugebiete nicht zutreffen.

Die Nutzungsschablone JFZ wurde wegen des Entfalls der Gebietskategorie gestrichen.

Neu wurde die Nutzungsschablone MI1 aufgenommen.

Sie wurde notwendig, da sich die Mischgebiete nunmehr durch teilweise Mindesttraufhöhen unterscheiden und daher zu gliedern sind.

### **Zu ändernde Kennzeichnungen und Darstellungen ohne Normcharakter**

Im nordöstlichen Bereich des Ursprungsplans war eine ehemalige Tankstelle als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind oder der Verdacht besteht.

Da die Fläche der ehemaligen Tankstelle bereits untersucht und entsprechend saniert wurde, bestand keine Veranlassung die Kennzeichnung beizubehalten. Sie wurde aufgehoben.

Ebenso wurde mit dem Randbereich und der Abstandsfläche im Umfeld der wilden Deponie des ehemaligen Kraftverkehrs Ostseetrans im Süden des Ursprungsplans verfahren.

Bei den 1997 durchgeführten Untersuchungen im Randbereich der Deponie wurden keine auffälligen Schadstoffkonzentrationen festgestellt.

Die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder der Verdacht besteht, entfällt daher.

Über den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans verteilt, waren Grundwassermessstellen dargestellt.

Diese Grundwassermessstellen sind vollständig demontiert worden. Ein entsprechender Schutz, deren Erhalt und die geforderte Zugänglichkeit sind gegenstandslos geworden. Daher entfällt ihre Darstellung.

Eine im südlichen Bereich neu eingerichtete Grundwassermessstelle in der Nähe des gekennzeichneten Randbereichs im Umfeld der wilden Deponie des ehemaligen Kraftverkehrs Ostseetrans, wurde neu in die Darstellungen aufgenommen.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsplans war eine Vorbehaltsfläche für die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens dargestellt und mit entsprechendem Hinweis versehen.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Konkretisierungen im Zuge der ingenieurtechnischen Ausführungsplanung wurde diese Darstellung gestrichen.

Im östlichen Randbereich der Baugebiete, überwiegend innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wurde in der Planzeichnung eine Trinkwasserleitung DN 600 nachrichtlich übernommen.  
Aufgrund der zwischenzeitlich festgestellten Ungenauigkeiten der Lage wurde ein entsprechender Vermerk in die Planzeichnung aufgenommen.

### **Änderungen im Textteil B, den örtlichen Bauvorschriften und den Hinweisen**

Die Änderung zweier bisheriger Kerngebiete im zentralen Bereich in Mischgebiete soll nicht zur Aufgabe der angestrebten Höhenentwicklung der Gebäude in diesem städtebaulich bedeutenden Bereich führen. Daher wurde hier die Gebietskategorie MI1 eingeführt, für die die gleichen Höhenfestsetzungen (Mindesttraufhöhe 5.0 m) gelten, wie für die dort bislang festgesetzten Kerngebiete.

Mit der Änderung der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 8, Satz 2 wurde auf die Veränderungen der Landesbauordnung (LBauO M-V) reagiert, die unter § 65 Abs. 1 Nr. 1 Gebäude bis zu 30 m<sup>3</sup> den sonstigen genehmigungsfreien Vorhaben zuordnet.  
Um die seinerzeit gesicherte und immer noch bezweckte Dimensionierung solcher Nebenanlagen aufrechtzuerhalten, wurde diese Festsetzung nach § 14 BauNVO getroffen.

In die Festsetzung 9.2 wurden in der Überschrift und im Text auch die WA5 und MI1 aufgenommen.

Für die WA5, die ursprünglich als MI festgesetzt waren, wurde mit der korrigierten Festsetzung der alte Regelungsgehalt beibehalten.

Das bereits im Ursprungsplan enthaltene und nun erweiterte WA5 erfährt damit eine Neuregelung.

Die MI1 waren ursprünglich als MK festgesetzt und hinsichtlich der Stellplatzanordnung wesentlich stärker reglementiert.

Diese Festsetzungen dienen der Sicherung gestalterischer und verkehrlicher Mindestbelange.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen 9.3 und 9.4 zu den Stellplatzbereichen wurden im Zusammenhang mit der Streichung der Stellplatzbereiche in der Planzeichnung aufgehoben.

In gleichem Zusammenhang wurde die bisherige Festsetzung 11.4 gegenstandslos und ebenfalls aufgehoben.

Im Zuge der Aufhebung der Gebietskategorie WA5a und deren Ersatz durch WA2 und Grünfläche im südöstlichen zentralen Teilbereich wurde die textliche Festsetzung 11.10 aufgehoben.

Sie diente der grüngestalterischen Begleitung einer Wegeverbindung, die sich nun aber innerhalb einer Grünfläche befindet und entsprechend gestaltet werden kann.

Aufgrund der Klärung zur Lage und Größe der notwendigen Regenwasserrückhaltebecken wurde die bisherige Festsetzung 12.1 gestrichen.

Da das Anliegen aber inhaltlich weiterbesteht, wurde die redaktionell überarbeitete Festsetzung als eigene Festsetzung 12 a eingefügt.

Aufgrund der Neufassung der zeichnerischen Festsetzungen im östlichen Änderungsbereich mit der entsprechenden Festsetzung von Flächen für die Abwasserbeseitigung wurde die bisherige Festsetzung 13.1 für die Sicherung der Erreichbarkeit gegenstandslos und entfällt.

Die textliche Festsetzung 13.2 wurde redaktionell so geändert, dass sie der Umwandlung von Teilen des bisherigen Baugebiets (WA5) in eine öffentliche Grünfläche entspricht.

Infolge des Aufhebens der Gebietskategorie WA5a (sozialer Wohnungsbau) in der Planzeichnung wurde die entsprechende textliche Festsetzung 15. ebenfalls gestrichen.

Mit der Änderung der bisherigen privaten Grünfläche Zweckbestimmung -Parkanlage- im Süden in eine öffentliche Grünfläche gleicher Zweckbestimmung wird die angrenzende öffentliche Grünfläche in ihrer Ausdehnung vergrößert und eine großzügigere Gestaltung mit entsprechendem Erholungswert ermöglicht. Gleichzeitig werden die Bedingungen für eine Beseitigung bestehender baulicher Anlagen verbessert. Durch die Neuaufnahme einer Festsetzung 17. werden diese Anliegen festgeschrieben.

- **örtliche Bauvorschriften**

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.2 wurde dahingehend geändert, dass ein Unterschreiten der Dachneigung von 22° auch auf Hausgruppen (Reihenhäuser) ausgedehnt wird.

Mit der Änderung des Bußgeldbetrages in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 wurde der Änderung der Gesetzeslage (§ 84 Abs. 3 LBauO M-V und der Währung) entsprochen.

- **Hinweise**

Der bisherige Hinweis 6.1 entfällt, da die Altlastenproblematik weitgehend geklärt ist. Der bisherige Hinweis 6.2 wurde entsprechend aktualisiert.

Im Hinweis Nr. 7. wurde redaktionell auf die Veränderungen hinsichtlich der Grundwassermessstellen reagiert.

## VII. Auswirkungen der Planänderung

Mit den vorliegenden Änderungen wird die Grundkonzeption der Planung nicht berührt. Insgesamt werden bei einer Verringerung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen und damit einer Reduzierung der mit der Planung ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt die Flexibilität, Realisierbarkeit und Bedarfsnähe der Planung verbessert.

Auswirkungen negativer Art sind weder gegenüber der Situation zum Zeitpunkt der Planaufstellung des Ursprungsplans noch gegenüber der mit der weitgehend umgesetzten Planung eingetretenen städtebaulichen Situation zu erwarten.

Flächenübersicht zu den einzelnen Änderungen

<b>Zentraler Bereich</b>	
MI Nord statt MK	2060 m <sup>2</sup>
MI Süd statt MK	1410 m <sup>2</sup>
Kiga/Kita statt JVZ	1650 m <sup>2</sup>
WA 5 statt MI östlich bisheriges JVZ	2840 m <sup>2</sup>
WA 2 statt Kiga/Kita	2190 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Parkanlage statt GFL im WA 5a	440 m <sup>2</sup>
<b>Nordwestlicher Bereich</b>	
WA1 statt privater Grünfläche Mietergärten und Verkehrsberuhigter Bereich	200 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche Mietergärten statt verkehrsberuhigter Bereich	70 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich statt öffentlicher Grünfläche Parkanlage	80 m <sup>2</sup>
<b>Nordöstlicher Bereich</b>	
Regenrückhaltebecken Nord	2150 m <sup>2</sup>
<b>Östlicher Bereich</b>	
MI statt GE 1	4070 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken Ost statt GE 1 und teilweise Maßnahmefläche	2880 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche statt Regenrückhaltebecken und GE 1	3080 m <sup>2</sup>
<b>Südlicher Bereich</b>	
Öffentliche Grünfläche Parkanlage statt privater Grünfläche Dauerkleingärten (1810 m <sup>2</sup> + 90 m <sup>2</sup> )	1900 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche Parkanlage statt privater Grünfläche Parkanlage	4630 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche Hausgärten statt privater Grünfläche Dauerkleingärten	6560 m <sup>2</sup>
<b>Südwestlicher Bereich</b>	
WA 5 statt öffentlicher Grünfläche Parkanlage	400 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich statt öffentlicher Grünfläche Parkanlage	100 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>36710 m<sup>2</sup></b>