



Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123
„Ehemaliger Marinestützpunkt“

zwischen der Unterwarnow, der Straße *Langenort* und der *Fedor-Schuchardt-Straße* sowie der Fernwärmeleitung einschließlich deren gedachter Verlängerung parallel zur *Friedrich-Fischer-Straße*, betreffend den zentralen Platzbereich südwestlich der Straße *Zur Yachtwerft* und eine Wegeverbindung zum Ostufer der *Unterwarnow*

Begründung
- SATZUNG -

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

ausgefertigt am 15.11.2021

Arbeitsstand: 06.05.2021



Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	3
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	4
2.2	Angaben zum Bestand	4
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	4
2.2.2	Nutzung und Bebauung	5
2.2.3	Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	5
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	5
3	PLANUNGSINHALTE	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen, hier: Verkehrsflächen	5
3.3	Verkehrerschließung, Flächen für Versorgungsanlagen	7
3.4	Technische Infrastruktur	7
3.5	Grünordnung	7
3.6	Nutzungsbeschränkungen, Immissionsschutz	8
3.7	Übernahme von Rechtsvorschriften	8
3.7.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	8
3.7.2	Naturschutzrechtliche Festsetzungen	8
3.8	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen	8
4	SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG	8
5	FLÄCHENBILANZ	9
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	9
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	9
6.2	Verträge	9
6.3	Kosten und Finanzierung	9
7	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	10

ANLAGE

Zentrale Fußwegeverbindung, Entwurfsplanung vom 10.03.2017, Lageplan

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.WA.123 „Ehemaliger Marinestützpunkt“ dient der planungsrechtlichen Vorbereitung für die abschließende Herstellung noch fehlender Freianlagen im zentralen Bereich des Plangebietes zwischen der Straße *Zur Yachtwerft* und dem Ufer der *Unterwarnow* sowie einer im Detail veränderten Zuordnung von öffentlichen und privaten Flächen in diesem Bereich.

Mit der Planänderung werden die Voraussetzungen geschaffen, den im B-Plan vorgesehenen zentralen Platzraum und die von dort zum Warnowufer führende Wegeverbindung ohne das bisher konzipierte Wasserbecken mit anschließendem Wasserlauf zu verwirklichen und hier zusätzlich den Radverkehr zu integrieren.

Anlass der Planänderung sind der unverhältnismäßige Herstellungsaufwand und die hohen Betriebs- und Unterhaltungskosten für die Hansestadt Rostock nach Übernahme eines bisher konzipierten künstlich unterhaltenen Wasserlaufs. Die städtebauliche Komponente dieser Situation manifestiert sich seit mehreren Jahren als unfertig ausgebauter öffentlicher Freiraum und begründet das Erfordernis für die Planänderung. Zur Sicherung einer angemessenen städtebaulichen Qualität ließ die Hansestadt Rostock in diesem Zusammenhang eine Entwurfsplanung für den zentralen Platzraum und die Fußgänger- und Fahrradverbindung erarbeiten und hat diese als Grundlage für die fertigzustellenden Freianlagen mit der Erschließungsträgerin abgestimmt. Die bisher zugelassene Bodennutzung (Wasserfläche, öffentlicher Fußgängerbereich) erlaubt nur teilweise eine Verwirklichung dieser veränderten Planungs- und Gestaltungsziele und charakterisiert damit Ziel und Zweck dieser Planänderung.

Gleichzeitig wurde für das zuletzt noch unbebaute Umfeld des zentralen Platzraums ein Bauvorhaben akquiriert, das den Intentionen des Plankonzeptes nach der Baudichte und -höhe sowie auch hinsichtlich einer geschäftlich unterlagerten Wohnnutzung gerecht wird. Hieraus ergab sich die Möglichkeit einer zwischen der Hansestadt Rostock und dem privaten Investor abgestimmten Umsetzungsplanung für den zentralen Platzraum in enger Verzahnung privater und öffentlicher Flächen. Mit dieser Planänderung wird die daraus folgende Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen im zentralen Platzraum festgesetzt.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plangebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 45,1 ha bleibt von der 2. Änderung unberührt.

Die Planänderung betrifft den zentralen Platzbereich südwestlich der Straße *Zur Yachtwerft* und eine Wegeverbindung zum Ostufer der *Unterwarnow* – insgesamt ca. 7.087 m². Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung (Teil A) mit einer blauen Balkenlinie abgegrenzt.

Er schließt folgende Flurstücke in der Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1 bzw. Teile davon ein: 442/122 ; 442/146 ; 442/150 - /153 ; 442/157 ; 442/209, /210 ; 442/242, /243 ; 442/254 - /257 ; 442/264, /265 ; 442/274 - /277 ; 442/304 - /306 ; 443/16, /17 ; 461/1, /2.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben, da der Änderungsbereich Bestandteil des integrierten Siedlungskörpers der Hansestadt Rostock ist und mit der Planänderung keine zusätzlichen Grundflächen zugelassen werden. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch sind Natura 2000 – Gebiete von Planauswirkungen betroffen. Von einer Umweltprüfung wird deshalb gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB abgesehen.

Auf der Grundlage eines Änderungs-Vorentwurfs und eines vorläufigen Gestaltungskonzeptes für den Platzraum und die anschließende Fuß-/Radwegeverbindung zum Warnowufer erfolgte in der Ortsbeiratssitzung am 24.11.2015 eine frühzeitige öffentliche Erörterung der Planungsziele. Der angestrebte Verzicht auf den ursprünglich konzipierten Wasserlauf wurde hier nach kontroverser Diskussion grundsätzlich gebilligt; für das Gestaltungskonzept wurden dabei Überarbeitungen zur Sicherung der Qualität im öffentlichen Raum empfohlen.

Der Entwurf der Planänderung wurde am 08.11.2017 durch die Bürgerschaft gebilligt und nach Bekanntmachung im Rostocker Anzeiger vom 13.12.2017 in der Zeit vom 03.01.2018 bis 06.02.2018 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.12.2017

Die Rostocker Bürgerschaft hat die 2. Planänderung am 29.09.2021 als Satzung beschlossen.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen der Bebauungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

- Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung werden im Landsraumentwicklungsprogramm (LEP vom 27.05.2016, GVOBl. M-V, S. 322) und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP vom 22.08.2011, GVOBl. S. 938) dargelegt.

Die Planänderung berührt keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

- Flächennutzungsplan

Der am 01.03.2006 beschlossene Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Wohnbaufläche - W 15.5 - und zum *Warnowufer* hin eine Grünfläche dar.

Die Bebauungsplanänderung ist unverändert aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Sonstige übergeordnete Planungen:

Die Planänderung berührt keine übergeordneten sonstigen Planungen der Hansestadt Rostock.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Änderungsbereich befindet sich in zentraler Lage des Plangebietes zwischen der *Unterwarnow* und der Straße *Zur Yachtwerft*. Er stellt sich zzt. als Freiraumkorridor dar, in dem die

die Erschließungs- und Freianlagen nur teilweise fertiggestellt wurden. Die Fläche überwindet von Westen nach Osten eine Höhendifferenz von ca. 2,65 m (Längsgefälle ca. 1 - 1,2 %).

Die geplante Fuß-/ Radwegeverbindung zum *Warnowufer* ist beidseitig mit Einfamilienhäusern bebaut. An den geplanten zentralen Platzraum grenzen zweiseitig (inzwischen) mit Mehrfamilienhäusern bebaute Flächen. Die östliche Platzseite grenzt an die Straße *Zur Yachtwerft*, die das Plangebiet zentral erschließt. Die westliche Platzseite grenzt an Einfamilienhäuser und geht mittig in einen Freiraumkorridor in Richtung Warnow über.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Das Areal des Änderungsbereichs ist derzeit überwiegend ungenutzt. Es stellt sich im Bereich des Platzraums als ebene Fläche mit Rasenansaat dar. In den Randbereichen, die zu den mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücken gehören, sind bereits gepflasterte Wege, Zierbeetflächen und zwei Spielanlagen entsprechend einem zuvor abgestimmten Gestaltungskonzept angelegt. Der Freiraumkorridor zur *Warnow* wird von zwei Trampelpfaden gequert, die jeweils die Straßen *Zeesenweg – Kutterweg* und *Jollenweg – Kadettweg* fußläufig verbinden.

2.2.3 Soziale, verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Im Ortsteil Gehlsdorf befinden sich Einzelhandelseinrichtungen der Grundversorgung, gastronomische Angebote, Arztpraxen sowie eine Kindertagesstätte und eine Grundschule.

Das Baugebiet „Ehemaliges Marinegelände“ ist über die Straße *Zur Yachtwerft* gut in das Hauptstraßennetz der Stadt eingebunden. Es ist an die ÖPNV-Buslinien der RSAG angeschlossen.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planänderung betroffenen Flurstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der *WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO)*; (Flurstücke 442/306 ; 442/151, /152). Die jeweils 1,25 m breiten Randflächen der geplanten Fußgänger- und Radwegeverbindung sind Bestandteil der angrenzenden privaten Wohngrundstücke. Die Randflächen des geplanten zentralen Platzraums im nordöstlichen Änderungsbereich sind ebenfalls privat (Flurstücke 442/146 ; 442/157 ; 442/304 ; 442/305).

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Nutzungen werden von der 2. Änderung des B-Plans nur formal betroffen.

Beidseitig der Fuß-/ Radwegeverbindung erfolgte die private Grundstücksbildung unter Inanspruchnahme eines jeweils 1,25 m breiten Streifens der bisher festgesetzten Fußgänger-Verkehrsfläche; eine bauliche Nutzung war auf diesen Grundstücksteilen bisher unzulässig.

Mit der Planänderung wird hier eine Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse vorgenommen. Die besagten Grundstücksteile werden nunmehr als Baugebietsflächen - *Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO* - festgesetzt. Die Grundstücksteile gehören weiterhin nicht zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Lage außerhalb der unverändert fortgeltenden Baugrenzen). Aufgrund der (ebenfalls unverändert fortgeltenden) Textfestsetzung Nr. 2.1.1. sind auch Nebengebäude, Stellplätze oder Garagen auf diesen Grundstücksteilen weiterhin unzulässig.

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen, hier: Verkehrsflächen

Die Planänderung betrifft eine Wasserfläche und eine Fläche für den Fußgängerverkehr zwischen der Straße *Zur Yachtwerft* und dem Ufer der *Unterwarnow*. Hier wird die Festsetzung

über die Wasserfläche aufgegeben, die bisher als Becken im zentralen Platzraum mit anschließendem Wasserlauf in Richtung *Unterwarnow* konzipiert war. Mit der Planänderung wird der beschriebene Bereich nunmehr vollflächig als Fläche für den Fußgänger- und Radverkehr festgesetzt.

Der bereits im Ursprungsplan festgesetzte Platzbereich bleibt in seinen Abmaßen unverändert. Der westlich anschließende Fußweg verbleibt mit einer Gesamtbreite von 7,5 m (bisher 2 x 2,5 m). Der insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung ‚Fuß-/ Radweg‘ festgesetzte Korridor soll einen 3,0 m breiten, befestigten Weg mit randlicher Begrünung aufnehmen. Im westlichen Abschluss des Fuß-/ Radweges werden beidseitig Teile der bisher festgesetzten Grünfläche zwischen den Wohngrundstücken und dem Uferweg in die Fuß-/ Radverkehrsfläche einbezogen.

Die Wegeverbindung hat maßgeblich eine strukturbildende Bedeutung für das Plangebiet und gewährleistet die im Plankonzept angelegte Gliederung in kurze Wohnstraßen mit einer Zäsur zwischen nördlichem und südlichem Planbereich. Im Wege- und Erschließungssystem des Plangebietes kommt der Fußgänger- und Fahrradverbindung eine ergänzende Bedeutung zu; der Anschluss an den übergeordneten Fuß-/ Radweg am Warnowufer erfolgt funktionsgerecht und in der Hauptsache über die *Steuerbordstraße* und über die *Backbordstraße*. Die Ergänzungsfunktion im Wegenetz erwächst insbesondere aus der Fortsetzung des von Osten kommenden Grünzuges mit Spielplatz in Richtung *Unterwarnow* und aus der planerischen Intention, einen zentralen Platzbereich in der Mitte des Wohngebietes zu gestalten.

Für die Gestaltung des Platzraumes und der Wegeverbindung wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet und mit der Erschließungsträgerin sowie dem privaten Bauherrn für die am Platzraum liegenden Flächen abgestimmt (*siehe ANLAGE*). Er beinhaltet die Anlage eines begrünten Stadtplatzes mit Sitzgelegenheiten, kleinen öffentlichen Spielangeboten, ein Wasserspiel als baukünstlerischen Akzent und einen Wechsel von befestigten Bereichen mit begrünten Flächen, die als Rasen und als Schmuckbeet sowie auch mit Bäumen (Silberpappel) zu gestalten sind. Auf der nach Westen an den Platzbereich anschließenden Wegeverbindung werden diese Gestaltungsgrundsätze fortgeführt. Hier ist eine organisch geschwungene, 3 m breite Wegeführung mit randseitigen Rasenflächen, einem Gräserband und Schmuckbeetflächen vorgesehen; zur Herausarbeitung der vertikalen Raumdimension werden einzelne Baumpflanzungen als Baumreihenfragmente geplant. Als Baumart wurde die Säulenhainbuche gewählt, da diese Baumart eine kleine und schmale Wuchsform auszeichnet. Die Achsenschnittpunkte mit den quer verlaufenden Wohnstraßen sollen als kleine Verweilbereiche ausgeformt werden, an denen jeweils auch eine öffentliche Spielstation vorgesehen ist. Am westlichen Abschluss des Fuß-/ Radweges soll Raum für eine Treppe/ Rampe zur Überwindung der Höhendifferenz (Böschung) und für die Gestaltung eines möblierten und begrünten Verweilbereichs mit einer kleinen öffentlichen Spielstation eröffnet werden.

Der Gestaltungsplan bildet die konzeptionelle Grundlage für diese Planänderung und für die anschließende Umsetzung auf der Ebene des Erschließungsvertrages (öffentlicher Raum) bzw. des privaten Bauvorhabens (privater Raum). Der betroffene private Bauherr hat sich bezüglich der zum Platzraum gehörigen privaten Flächenanteile gegenüber der Erschließungsträgerin vertraglich verpflichtet, hier einen uneingeschränkten Zugang für die Öffentlichkeit dauerhaft einzuräumen; die Umsetzung der bestehenden Verpflichtungen aus dem Erschließungsvertrag ist dadurch gewährleistet.

Die mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium steuerbaren Bestandteile des Gestaltungsplans wurden in die B-Planänderung aufgenommen. Dies betrifft eine Abgrenzung der öffentlichen Flächen des Platzbereichs, die zur Sicherung seiner Aufenthalts- und Verbindungsfunktion erforderlich sind, von ergänzenden privaten Platzflächen, die ihrerseits der ergänzenden räumlichen Ausformung des Platzraumes sowie der Freiraumsicherung und Gestaltung dienen. Dabei wird die o.a. privatrechtliche Verpflichtung zur Zugänglichkeit der privaten Platzflächen für die Allgemeinheit durch Festsetzung eines entsprechenden Wegerechts öffentlich-rechtlich fixiert. Weiterhin werden die vorgesehenen Baumpflanzungen als zusätzliche Anpflanzgebote in den B-Plan aufgenommen. Für weitergehende Detaillierungen fehlt es an einer

gesetzlichen Regelungsermächtigung im Rahmen eines B-Plans. Der Gestaltungsplan ist deshalb ebenfalls Gegenstand des Erschließungsvertrags zwischen der Stadt und der Erschließungsträgerin.

3.3 Verkehrserschließung, Flächen für Versorgungsanlagen

Aus der 2. Änderung des B-Plans ergeben sich keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung des Plangebietes oder auf einen veränderten Flächenbedarf für Versorgungsanlagen. Im Änderungsbereich sind keine Trassen oder Flächen für übergeordnete Versorgungsleitungen zu beachten.

3.4 Technische Infrastruktur

Die Planänderung berührt im Bereich der öffentlichen Erschließung Belange der Straßenbeleuchtung und der Regenentwässerung.

Eine ausreichende und funktionsgerechte Straßenbeleuchtung und Oberflächenentwässerung ist bei der Herstellung der Erschließungsanlage zu berücksichtigen. Das auf den Platz- und Wegeflächen des Änderungsbereichs anfallende Oberflächenwasser soll leitungsgebunden direkt in die *Unterwarnow* eingeleitet werden.

3.5 Grünordnung

Die Grundzüge des Grünordnungskonzeptes des Plangebietes werden von der 2. Änderung nicht berührt. Die im ursprünglichen Konzept baulich dominierte Gestaltung des Platzraums und der angeschlossenen Wegefläche soll nunmehr jedoch stärker durch landschaftsplanerische Elemente geprägt werden (*Konzept – siehe Pkt. 2.2*). Als neues, zusätzliches Gestaltungselement werden Bäume als Gestaltungselement eingeführt und im Plan als Anpflanzgebot festgesetzt.

Am westlichen Abschluss der Fußgänger- und Radwegeverbindung sind 5 Hybridpappeln, die bisher mit einem Erhaltungsgebot im B-Plan festgesetzt sind, von der Planung betroffen. Die bestehenden Hybridpappeln (StU 2,30 / 1,80 / 3-stämmig 2,88 / 2,30 / 2,30m) erwecken einen vitalen Gesamteindruck. Im Schwachastbereich ist ein leichter Totholzanteil zu verzeichnen. Durch das artbedingte Wurzelwachstum sind Schädigungen am angrenzenden Uferradweg festzustellen. Planbedingt wird das bisherige Erhaltungsgebot mit der 2. Planänderung aufgehoben. Gleichwohl unterliegt eine Fällung der Bäume dem Ausnahmeverbehalt nach § 20 (3) NatSchAG M-V und setzt in diesem Zusammenhang entsprechende Ersatzpflanzungen voraus. Die Untere Naturschutzbehörde hat die Erteilung der Ausnahmegenehmigung im Planänderungsverfahren in Aussicht gestellt.

Das Ausnahmeerfordernis ergibt sich zunächst aus einer offensichtlich fehlerhaften Einmessung der Bäume, die tatsächlich unmittelbar in der Wegeachse stehen und insoweit mit einer Verwirklichung der festgesetzten Wegeverbindung unvereinbar sind. Das Erfordernis einer Fällung der Bäume ergibt sich konkret aus der Notwendigkeit, den örtlich bestehenden Höhenunterschied (Hochwasserböschung) durch eine Treppenanlage und auch barrierefrei durch eine Rampe überwinden zu können. Ersatzpflanzungen können in die Neugestaltung der Verkehrsanlage integriert werden und werden dafür im örtlichen Zusammenhang als Anpflanzgebot neu festgesetzt.

Die Planänderung berührt keine bisher getroffenen Regelungen über naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Zusätzlichen Eingriffe werden durch die 2. Änderung nicht ausgelöst. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung erübrigt sich darüber hinaus auch in Anwendung des § 13a (2) BauGB.

3.6 Nutzungsbeschränkungen, Immissionsschutz

Die 2. Planänderung hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Regelungen zum Immissionsschutz.

3.7 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.7.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die bestehenden örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagengelen fort und werden durch die Planänderung nicht berührt.

3.7.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Auf die Vorschriften des § 18 NatSchAG – Gesetzlich geschützte Bäume – und den damit verbundenen Ausnahmeverbehalt bei Baumfällungen wird hingewiesen (*vergl. Pkt. 3.5*).

3.8 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

Im Änderungsbereich sind keine Flächen bekannt, die nach § 9 (5) BauGB besonders zu kennzeichnen wären.

4 SCHWERPUNKTE DER ABWÄGUNG

Im Zuge der planerischen Abwägung zu der 2. Änderung des Bebauungsplans war insbesondere über die Bedeutung des Wasserlaufs für die städtebauliche Qualität des Wohngebietes und über die Verhältnismäßigkeit zu dem Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand einer solchen Anlage zu entscheiden.

Eine spezifische städtebauliche Qualität des Baugebietes resultiert hauptsächlich aus der besonderen Lage an dem natürlichen Flusslauf der *Unterwarnow*, die vor allem für die westlich gelegenen Bauzeilen einen besonderen landschaftlichen Wert darstellt. Ein hufeisenförmiger Straßenraum bildet die gebietsübergreifende Grundstruktur des Erschließungssystems, die durch einen mittigen Grünzug ergänzt wird. Sie kennzeichnen diesen Siedlungskörper als planmäßige städtebauliche Entwicklung und ermöglichen ein von Fremdverkehren weitgehend unbelastetes Wohnen. In seinen sonstigen Qualitätsmerkmalen wird das Gebiet durch eine homogene, dem Wohnen dienende Straßenrandbebauung geprägt. Diese kleinräumige Baustruktur ist durch kurze Stichstraßen in Wohnnachbarschaften mit jeweils ca. 15 Einfamilienhäusern gegliedert und entspricht der Typik moderner Einfamilienhausgebiete.

Die mit der 2. Planänderung aufgegebenen Festsetzung einer Wasserfläche geht zurück auf ein ursprüngliches Planungskonzept, das u.a. ein fleetartig in das Baugebiet hineingezogenes Kanalsystem vorsah. Dieser Planungsaspekt wurde aus unterschiedlichen Gründen jedoch bereits mit der Aufstellung des B-Plans aufgegeben. Das Thema Wasser wurde letztlich reduziert auf einen von einer Fußgängerverbindung beidseitig begleiteten Wasserlauf, der das westliche Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil gliedert und in dieser Funktion die Zäsurfunktion fortsetzt, die der Grünzug im östlichen Plangebiet ausübt. Die städtebauliche Bedeutung dieser Fläche liegt insoweit vorrangig in ihrer gliedernden Wirkung und in der Verbindungsfunktion zwischen der Straße *Zur Yachtwerft* und dem Warnowufer.

Dem gegenüber verlangt eine Umsetzung des bisher zugelassenen Wasserlaufs aufgrund der Gefällesituation eine vergleichsweise aufwendige technische Lösung. Die damit verbundenen erheblichen Herstellungskosten und der dauerhafte Betriebskostenaufwand zur Bereitstellung des Wassers sowie zur Gewährleistung eines Pumpenbetriebs und der hygienischen Anforderungen konnten nicht in ein vertretbares Verhältnis zu dem städtebaulich-gestalterischen Mehrwert einer solchen wassertechnischen Anlage gebracht werden.

Im Ergebnis dieser Aufwand-Nutzen-Abwägung wurde deshalb entschieden, die Festsetzung einer Wasserfläche aufzugeben und die gesamte Fläche, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan auf geringerer Fläche eine Fußwegeverbindung beinhaltete, nunmehr gänzlich dem Fußgänger- und Radverkehr zu widmen. In einer hierzu im Zusammenhang mit dem Planänderungsverfahren erarbeiteten Gestaltungsplanung wurde eine qualitativ hochwertig zu gestaltende Platz- und Wegefläche abgestimmt, die mit Aufenthalts- und Spielangeboten und mit landschaftsplanerischen Akzenten ausgestattet ist. Eine solche Anlage ist in vergleichbarer Weise geeignet, die Gliederungs- und Verbindungswirkung des bisherigen Konzeptansatzes zu erfüllen. Ein derart verändertes Umsetzungskonzept stellt deshalb auch keine Nachteile für die umgebenden Wohnnutzungen und die damit verbundenen privaten Belange der Anwohner und sonstiger potenzieller Nutzer dar.

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage Planänderung ergibt sich folgende Veränderung der Flächenbilanz dem Ursprungsplan gegenüber:

	Nutzung	Fläche in m ²
1.	WA 1, 2, 3b, 4b, 5b, 6b, 7b, 8b, 9c, 10c	+ 411,47
2.	Öffentliche Fußgänger- und Radverkehrsfläche	+ 3.659,07
3.	Private Fußgänger- und Radverkehrsfläche	+ 2.728,59
4.	Öffentliche Grünflächen (Uferstreifen, Uferböschung)	+ 244,76
5.	Private Grünflächen (Versickerungsmulde)	+ 42,67

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Es ergeben sich keine Erfordernisse der Bodenordnung.

Die Festsetzungen der Planänderungen entsprechen den bestehenden Katasterverhältnissen.

6.2 Verträge

Zur Sicherung der Herstellung des zentralen Platzes und der Fußgänger- und Fahrradverbindung zur *Unterwarnow* wurde der bestehende Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Rostock und der WIRO GmbH durch den Nachtrag vom 22.12.2020 geändert.

In dem Nachtrag zum Erschließungsvertrag ist geregelt, dass die Erschließungsträgerin die zentrale Platzfläche als begrüneten Stadtplatz mit Sitzgelegenheiten, kleinen öffentlichen Spielangeboten und einem Wasserspiel sowie die geplante Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Straße *Zur Yachtwerft* und dem Uferweg an der *Unterwarnow* einschließlich von Verweilbereichen mit öffentlichen Spielstationen im Bereich der Wegekrenzungen und im Anschlussbereich an den Uferweg herzustellen hat. Bestandteil der Vereinbarung ist auch die Herstellung eines Wasserspiels auf dem Platz und die Verpflichtung der Erschließungsträgerin zum Betrieb und zur Unterhaltung und der Wasserfontäne über einen Zeitraum von 15 Jahren und anschließendem Eigentums- und Unterhaltsübergang an die Stadt.

6.3 Kosten und Finanzierung

Aufgrund der Planänderung sind keine Kosten aus öffentlichen Haushalten zu finanzieren.

Mit der Planänderung ist eine Reduzierung der bisher im Änderungsbereich geschätzten laufenden Unterhaltungskosten verbunden. Auf der Grundlage einer vorläufigen Schätzung der Herstellungskosten sind für den festgesetzten öffentlichen Bereich Unterhaltungskosten von ca. 5.000 € pro Jahr (netto) zu kalkulieren.

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

Für die zur Umsetzung der Fußgänger- und Radverkehrsanlage erforderliche Fällung von 5 Hybridpappeln ist eine Ausnahme nach § 18 (3) NatSchAG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V - geologischer Dienst - sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Artenschutzhinweise: Im Zusammenhang mit den geplanten Baumfällungen der Pappeln sind die Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen, die betroffen sein können. Zum Schutz der Brutvögel gilt § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz, wonach in der Zeit vom 1. März bis 30. September Bäume nicht gefällt oder gerodet werden dürfen. Es ist daher eine entsprechende „Bauzeitenregelung“ für die Fällung der Bäume zu beachten. Weiterhin ist vor der Fällung der Bäume eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Höhlen (Fledermäuse, Brutvögel) zu veranlassen. Das gesetzliche Verbot des § 44 (1) BNatSchG bzgl. der Zerstörung oder einer Beeinträchtigung solcher Höhlen als jährlich wiederkehrend genutzte Vermehrungsstätte gilt das ganze Jahr. Beim Auffinden von besetzten oder bewohnten Höhlen sind entsprechende Ersatzmaßnahmen in Form von Nistkästen und/ oder Fledermauskästen zu veranlassen.

Sonstige Gehölzschnittmaßnahmen dürfen ebenfalls nicht zu einer erheblichen Störung von Bruten der Singvögel führen (§ 44 (1) BNatSchG). Der für die Gehölzschnittmaßnahmen Verantwortliche ist verpflichtet, sich vor Beginn der Arbeiten davon zu überzeugen, dass durch die Schnittmaßnahmen keine durch Vögel besetzte Höhlen oder Nester zerstört oder beschädigt werden können.

Die Ausführungsplanung für die zentrale Platzfläche und die Fuß-/ Radwegeverbindung ist auf die unterschiedlichen Nutzungsbedürfnisse von Fußgängern und Radfahrern so abzustimmen, dass planerische und verkehrsrechtliche Präventionsmöglichkeiten von Konflikt- und Gefährdungspotenzialen ausgeschöpft werden. Im Hinblick auf querende Leitungsbestände, auf die künftige Bewirtschaftung und Unterhaltung der Fläche und aus Sicht des abwehrenden Brand-schutzes sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Beachtung querender TW-/ SW-Leitungen (WWAV), Niederspannungskabel (SWR AG) in Höhe *Jollenweg und Zeesenweg* sowie von Anlagen des SWR-Wärme- und Fernmeldenetzes im *Uferweg*
- Vermeidung von Bepflanzungen/Einbauten in den Sichtdreiecken von Radfahrern auf die seitlich einmündenden Wege und Berücksichtigung der Rücksichtnahmepflicht von Radlern gegenüber Fußgängern (Empfehlung: Zeichen 239 StVO / „Fußgänger“ und Zusatzzeichen 1022-10 StVO / „Radfahrer frei“ - Vorrang Fußgängerverkehr, Radverkehr in Schrittgeschwindigkeit)
- Anordnung von Einbauten (Lichtmasten, Poller, Zaunelemente usw.) unter Berücksichtigung einer 2-achsigen Gehwegkehrmaschine (Vermeidung von Behinderungen). Die Tragfähigkeit muss dem Geräteträgerfahrzeug entsprechen (Gesamtgewicht 6500 kg, Spurbreite 1500 mm, Fahrzeughöhe 2260 mm)
- Beachtung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der Liste der techn. Baubestimmungen (Anl. 7.4/1) zur Gewährleistung einer Befahrung durch Feuerwehrfahrzeuge; Ausstattung von Pollern mit Feuerweherschließung

- Berücksichtigung von Witterungseinflüssen (Wellen-, Eisgang-, Hochwasser- und Windbelastungen) auf das Treppen-/ Rampenbauwerk im Einmündungsbereich auf den *Uferweg*
- Fugenversiegelung bei Pflasterflächen (Vermeidung Spontanvegetation)
- Aufstellung von Papierkörben/ Abfallkörben (Modell „Cannes“ der Fa. Hahne & Lückel Stadtmöbiliar; 65 l; achteckig mit gelochter Abdeckung (Edelstahl) und integriertem Aschenbecher; einbetoniert/ verschraubt; Dreikantverriegelung; Behälter: Aluminium; Ständer: Stahl feuerverzinkt)

Für den Platzraum erscheinen eine einheitliche Widmung und eine einheitliche Beauftragung von Reinigungs- und Winterdienstmaßnahmen aus Praktikabilitätsgründen zweckmäßig, weil der öffentliche und der private Teil des Platzraumes in der Öffentlichkeit als Einheit wahrgenommen werden. Die Grundlage hierfür bildet eine am 26.07.2016 bzgl. der Fläche geschlossene Vereinbarung zwischen der Eigentümerin der privaten Fläche, der Erschließungsträgerin und der Stadt.

ANLAGE

Wohnstandort Marine Gehlsdorf
Zentrale Fußwegeverbindung
- Entwurfsplanung, Lageplan -

Dipl.-Ing. Thomas Henschel, Landschaftsarchitekt
Rostock, 10.03.2021

