

# SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 01.SO.203 FÜR DAS „SONDERGEBIET AM WERTFBECKEN“



### TEIL A: PLANZEICHNUNG



#### Nutzungschablonen

|         |  |
|---------|--|
| GE 1    | a  |
| GRZ 0,8 | GH 22,0 m  |
| GE 2    | a  |
| GRZ 0,8 | GH sh. Planzeichnung                                 |
| GE 3    | a  |
| GRZ 0,8 | GH 22,0 m  |
| GE 4    | a  |
| GRZ 0,8 | GH 22,0 m  |
| GE 5    | a  |
| GRZ 0,8 | GH <sub>min</sub> 20,0 m<br>GH <sub>max</sub> 25,0 m |
| GE 6    | a  |
| GRZ 0,8 | GH <sub>min</sub> 25,0 m<br>GH <sub>max</sub> 55,0 m |

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie nach § 68 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M.V. S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVBl. M.V. S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.203 für das „Sondergebiet am Wertbecken“, für ein Gebiet in Rostock-Gehlsbühl-Werftbecken, bestehend aus dem Teil A und dem Teil B, beschlossen. Der Bebauungsplan ist als Teil des Bebauungsplans „Unterwasser“, im Nordosten durch die Bundeswasserstraße „Unterwasser“, im Südosten durch das Gelände des Marinearsenals Warnemünde sowie im Süden durch die Südgrenze der städtischen Flurstücke 874/183 u. 874/184, Flur 1, Gemarkung Warnemünde, nördlich des großen Werft-Parkplatzes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

### TEIL B: TEXT

- Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 11 BauNVO)**  
1.1 In dem festgesetzten **Gewerbegebiet GE 1** sind Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen davon sind Betriebe gemäß Festsetzung 1.5), Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 2** sind Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen davon sind Betriebe gemäß Festsetzung 1.5), öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 3** sind Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen davon sind Betriebe gemäß Festsetzung 1.5), Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 4** sind Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen davon sind Betriebe gemäß Festsetzung 1.5), Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 5** sind Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen davon sind Betriebe gemäß Festsetzung 1.5), Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 6** sind Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen davon sind Betriebe gemäß Festsetzung 1.5), Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die sonstigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)**  
Für die festgesetzten Gebäudehöhen wird als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planterrasse festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsanteile. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Ertragsgeschosse von Fächern und Kinnwangen, Fahrschutzschutze usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.
  - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtdreiecke sind Nebenanlagen, Garagen im Sinne des § 8 Abs. 12 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie private und öffentliche Parkplätze auszulassen. Grundsätzlich sind Einfriedungen und Strauchwerk über den Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenmasse von über 2,0 m.  
6.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.  
6.2 Innerhalb der Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind standortgerechte, kleinreife Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, Äv, StU 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
6.3 Für die Entwicklungsdauer aller öffentlichen Grün- und Straßenflächen sind nachfolgende Entwicklungsfristen zu beachten: Baumpflanzungen 10 Jahre, Gehölzpflanzungen 5 Jahre und Rasenflächen 3 Jahre.  
6.4 Es sind Bäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, Äv, und Sträucher in einer Mindestqualität  $\geq 125-150$  cm zu verwenden.  
6.5 Innerhalb der Gewerbegebiete sind Kfz-Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Versickerungsfähiger Rasengitterplatten) herzustellen.  
6.6 Innerhalb der Gewerbegebiete sind für je vier ebenerdige Kfz-Stellplätze mindestens ein Baum in einer Mindestqualität StU 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der unbelasteten Baumscheibe darf 12 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
  - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**  
In der festgesetzten Fläche „1“ im Gewerbegebiet GE 4 sind bis zur Erhausung des Gefahrenstofflages mit einer gefahrenabwehrenden/emissionsabschirmenden Stahlbauhalle keine öffentlich genutzten Gebäude und Gebiete zulässig.
  - Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Neutragwerke (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**  
Zum Hochwasserschutz muss eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe in allen Baugruben von 3,30 m ü. NN hergestellt werden oder es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass alle Öffnungen bis zu einer Höhe von mindestens 3,05 m ü. NN (Bemessungshochwasserstand + Frebord) hochwasserdicht verschlossen werden können. Kellerräume dürfen nicht als Aufenthaltsräume dienen. Schutzdämmende Anlagen sind in allen Baugruben in höheren Gebäudeteilen unterzubringen und Anlagen in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden sind so einzuordnen, dass sie oberhalb einer Höhenlage von 3,30 m ü. NN liegen.
  - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**  
Für die gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist ein Bodenaustausch und der Ersatz durch unbelastete Böden erforderlich. Vor Beginn der Baumaßnahme sind behördliche Abstimmungen zum weiteren Untersuchungsumfang für die abschließende Ausgrenzung der durchzuführenden Sanierungsmaßnahme nach Art und Umfang zu führen.
  - Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
10.1 In dem gesamten Plangebiet dürfen Lichter, Beleuchtungsanlagen sowie sonstige Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb die Schifffahrt stören, zu Verunsicherungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrter durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders infizieren oder behindern. Werbeanlagen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen sind unzulässig.  
10.2 Geplante Werbeanlagen sind in allen Baugruben in höheren Gebäudeteilen unterzubringen und Anlagen in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden sind so einzuordnen, dass sie oberhalb einer Höhenlage von 3,30 m ü. NN liegen.
  - Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO-M-V)**  
11.1 Innerhalb des Plangebietes sind Dächer auf mindestens 50% der Dachfläche zu begrünen. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratschicht vorzunehmen.  
11.2 Innerhalb des Gebietes GE 2 sind bei der Verwendung von Dachziegeln nur nicht glänzende, rote Dachziegel zulässig.  
11.3 Innerhalb des Plangebietes sind Leuchtwerbung mit Wechselbeleuchtung, Lauflichter sowie Werbeanlagen mit Reflexfarbe unzulässig.  
11.4 Nach § 84 der LBauO-M-V handelt ordnungsgemäß, wer:  
Dächer nicht auf mindestens 50 % der Dachfläche begrünt und dafür keine Sedum-Graukalmschichtung mit mindestens 10 cm Substratschicht verwendet, innerhalb des Gebietes GE 2 bei Verwendung von Dachziegeln nicht nur nicht glänzende, rote Dachziegel verwendet, Leuchtwerbung mit Wechselbeleuchtung, Lauflichter sowie Werbeanlagen mit Reflexfarbe verwendet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.203 für das „Sondergebiet am Wertbecken“ wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 17.10.2018 aufgestellt. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 28.11.2018 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelterklärung aufgefordert worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG beteiligt worden.
- Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.203 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01.SO.203, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Hanse- und Universitätsstadt und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V veröffentlicht. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am ..... sowie im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Äußerung einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.  
Rostock, ..... (Siegel) Im Auftrag des XLV - Amtes
- Die Bürgerschaft hat die festgestellten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Rostock, ..... (Siegel) Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- Der Bebauungsplan Nr. 01.SO.203, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am ..... von der Bürgerschaft mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.  
Rostock, ..... (Siegel) Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.203, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
Rostock, ..... (Siegel) Die Oberbürgermeisterin
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.203 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.203 ist am ..... in Kraft getreten.  
Rostock, ..... (Siegel) Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1999 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**  
GE Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO) mit Nr. Nummerierung

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
GRZ Grundflächenzahl  
GH maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt  
GH<sub>min</sub> Gebäudehöhe als Mindestmaß über Bezugspunkt  
GH<sub>max</sub> Gebäudehöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**  
a abweichende Bauweise  
Baugrenze  
Bautilie

**Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfachbereich besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Kalfäche

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**  
Elektrizität  
Landstromanlage

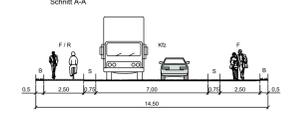
**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Grünflächen  
Abstandsgrün, privat

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Erhaltung von Bäumen  
Anpflanzen von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**  
Umzäunung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Umzäunung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)  
Umzäunung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) mit laufender Nummerierung i.V.m. Teil B-Text, Nr. 7  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**  
vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene bauliche Anlagen, künftig fortfallend  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksnummern  
Bemassung in m  
vorhandene Geländehöhen in m über NN  
Straßenquerschnitt

**Empfohlene Straßenquerschnitte Anlagen in m**



**3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
Vermessungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Nr. Nummerierung gemäß Landschaftspflegegesetz, November 2023  
Ausgleichsmaßnahmen gemäß Planfeststellungsbeschluss "OPNV Verkopplungspunkt Rostock/Warnemünde Wert"  
Umzäunung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)  
Umzäunung der Flächen für den Hochwasserschutz

### HINWEISE

- Für die gesondert gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist eine Sanierung entsprechend des mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StLU MM) als zuständiger unterer Bodenschutzbehörde abgestimmten Sanierungsplans „Umgestaltung Werftbecken Warnemünde - Martiner Gewerkepark für nachhaltige Energietechnologien, Sanierung der landsideigen Anlagen“ gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), erarbeitet von Baugrund Straßburg Ingenieurbüro GmbH, April 2023, erforderlich und die ordnungsgemäße Entzerrung nachzuweisen. Die Arbeiten zur Sanierung stellen Arbeiten in kontaminierten Bereichen dar. Entsprechende Maßnahmen sind zu planen und umzusetzen. Nach Abschluss der Maßnahme ist ein Monitoring durchzuführen, das den Erfolg der Sanierung dokumentiert. Entzerrung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltrecht gem. § 11 ABG wird hingewiesen.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abfallgerungen) angeordnet, ist der Grundstückseigentümer gem. § 3 Abs. 1 AdAltG (AdG) zur ordnungsgemäßen Entzerrung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltrecht gem. § 11 ABG wird hingewiesen.
- Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
- Für Teilbereiche des Vorhabensgebietes (Bohrpunkte der Baugrund- und Altlastsondierungen) liegen Kampfmittelrehabilitationsbescheinigungen vor. Gemäß Schreiben des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.2022 zur „Räumstrategie für Rostock, Warnemünde, Werftbecken, Umgestaltung Werftbecken“ ist zu beachten, dass, laut den Bildern der Luftbildauswertung als Teil der weiterführenden Prüfung, für das Gebiet im Zuge von geplanten Baumaßnahmen eine Bohrlochsondierung und Volumenräumung durch eine zugelassene Kampfmittelräumfirma notwendig sind, da nach Sichtung des vorhandenen Bödenmaterials nicht ausgeschlossen werden kann, dass Kampfmittel gefunden werden. Für Baumaßnahmen im Erdreich sind vorab die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen. Die Baumaßnahmen dürfen erst nach der Vorlage der Kampfmittelrehabilitationsbescheinigung erfolgen.
- Die Bestimmungen des § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V und der Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind einzuhalten. Für erforderliche Baumfällungen sind Fälltermine beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege einzureichen.
- Für das Plangebiet findet die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundrücken (Grünflächenfestlegungsatzung) vom 17.10.2021 keine Anwendung.
- Die nachrichtlich übernommenen Vermessungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich auf Flächen im sowie außerhalb des Plangebietes beziehen, wurden im Rahmen des Landschaftspflegegesetzes (LPBG) für die „Umgestaltung Werftbecken Warnemünde - Martiner Gewerkepark für nachhaltige Energietechnologien“ (November 2023) festgelegt.
- Um Beeinträchtigungen von geschützten Vögeln sowie Fledermäusen zu vermeiden, sind die Baufeldtrennung, Gehölzbesetzung sowie Schnittmaßnahmen an Gehölzen im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. des Folgejahres gemäß § 39 BNatSchG durchzuführen. Zum Schutz von Fledermäusen und von Birkhühnern ist ein Gebäudezoo auf den Zeitraum zwischen 01.11. und 28.02. eines Folgejahres zu beschränken. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der glückliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die Baufeldtrennung sowie ein Gebäudezoo artenschutzrechtlich unbedenklich sind und die Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde vorliegt.
- Für das Plangebiet gilt bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder die Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 15.11.2017.
- Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



Vorentwurf Arbeitsstand: 08.10.2024

Übersichtplan



Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 01.SO.203 für das „Sondergebiet am Wertbecken“

Rostock, ..... (Siegel) Die Oberbürgermeisterin