

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11.MI.138-3Ä "EHEMALIGE NEPTUNWERFT", 3. ÄNDERUNG



TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.MI.138-3Ä "ehemalige Neptunwerft", 3. Änderung, für das Gebiet südlich der Bundeswasserstraße Unterwarnow, westlich der Lübecker Straße, nördlich der Wertstraße und östlich des Kayenmühlengrabens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

Der Bebauungsplan Nr. 11.MI.138 „Ehemalige Neptunwerft“, wird im Teil B (Text) wie folgt geändert und ergänzt:

- 1. Der Festsetzung 1.2 wird folgender Absatz angefügt:
 - 1.2 Die Prüfung der Einhaltung der IFSP erfolgt für die Flächen GE 2a und GE 2b nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 mit folgender Ausnahme: Neben der geometrischen Ausbreitungsdämpfung sind die Boden- und Meteorologiedämpfung für eine Emissionshöhe von 1m nach DIN ISO 9613-2, Ausgabe Oktober 1999, bei der Bestimmung des Immissionsanteils an zu berücksichtigen.
- 2. Den Festsetzungen unter der Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird die nachfolgende Festsetzung Nr. 2.4 angefügt:
 - 2.4 Im Gewerbegebiet GE 2b darf das festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z. B. technische Aufbauten, Dachaufsätze, Treppenhäuser) um bis zu 2 m überschritten werden.
- 3. In der Überschrift unter der Nr. 3 „überbaubare Grundstücksflächen“ wird das Wort „Bauweise“ und ein nachfolgendes Komma vorangestellt; die nachfolgende Festsetzung Nr. 3.3 wird angefügt:
 - 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.3 In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die Länge der Einzelhäuser darf mehr als 50 m betragen.
- 4. Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 wird aufgehoben.
- 6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen A und B mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die bestehende Böschungsbegrünung zu erhalten. Für die Grabengröße sind Schnittmaßstäben im Gehbelagbereich zulässig. Von der östlichen Gehbelagseite sind punktförmig Einschnitte für Wege und Aussichtspunkte zulässig.
- 5. Den Festsetzungen unter der Nr. 7 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird die nachfolgende Festsetzung Nr. 7.4 angefügt:
 - 7.4 Der Verlust von Forstplantagenbeständen von Bruchpflanzungen ist durch die Installation von 25 Stck. Nischen für Nischen-, Halbhöhlen- und Höhlenbrettern gemäß nachfolgender Tabelle auszugleichen:

Eingriffsfäche	Eingriffsloch 28 mm	Eingriffsloch 32 mm	Halbhöhlenbretter	Buntspecht	Star
Fläche für die Abwasserbeseitigung	2	2	2	2	1
Grünfläche mit Fahrrichten zugunsten des WBV südlich der Straße „Am Kayenmühlengrab“	1	1	3	-	1
Grünfläche mit Fahrrichten zugunsten des WBV nördlich der Straße „Am Kayenmühlengrab“	3	3	3	-	1

Die zu installierenden Nistkästen sollen aus Holzbohlen (außer Buntspecht) hergestellt sein. Die Kästen für kleine Vogelarten (Eingriffslochdurchmesser 28 bzw. 32 mm) müssen in einer Mindesthöhe von 2 m angebracht werden, so dass sie tagsüber für Menschen nicht erreichbar sind. Ein feiner Anflug ist zu gewährleisten. Die Mindesthöhe der Kästen für den Star beträgt 3 m, für den Buntspecht 4 m.

- 6. Die textliche Festsetzungen Nr. 9.1, 9.4 und 9.5 werden aufgehoben.
 - 9.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen A und B mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind auf mindestens 30% der Fläche, ausgenommen des Kayenmühlengrabens, heimische standortgerechte Gehölze anzupflanzen.
 - 9.14 Die zum Bolzplatz sowie zur Straße am Kayenmühlengrab ausgerichteten Fassaden der festgesetzten Parkpavillie sind auf 60% der Fassadenlänge mit Klettergehölzen zu begrünen. Dabei ist je laufende Meter Fassadenlänge 1 Gehölz zu pflanzen.
 - 9.15 Auf der in GE 2 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 1,5 m² ein Gehölz in der Qualität als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe: 100-150 cm der Arten *Sambucus nigra* (Holunder), *Cornus sanguinea* (Roter Hartleib), *Rosa canina* (Hundsrose) und *Salix caprea* (Salweide) in Mischung anzupflanzen.
 - 7. Den textlichen Festsetzungen unter der Nr. 9 „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ werden die nachfolgenden Festsetzungen Nr. 9.16 bis 9.20 angefügt:
 - 9.16 Die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung ist außerhalb von oberirdischen Gebäuden, Fahrgassen und sonstigen oberirdischen Anlagen zu begrünen, soweit der Betrieb der technischen Anlagen und Einrichtungen des zulässt und eine Bodenüberdeckung von mindestens 25 cm gegeben ist. Zu verwenden sind blütenreiche standortgerechte Stauden der Pflanzenliste im Text 9.20. Die Pflanzen sind in Gruppen anzuordnen aus mindestens unterschiedlichen Arten zu bestehen.
 - 9.17 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich der Straße Am Kayenmühlengrab und westlich der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist eine 5-reihige Gehölzplantage aus standortgerechten heimischen Baum- und Sträucherarten der Pflanzenliste im Text 9.20 mit den dort genannten Pflanzqualitäten und einem umlaufenden Saum von 2 m Breite anzulegen. Der Abstand der Reihen untereinander beträgt 1,5 m, der Abstand zwischen Sträuchern in der Reihe 1,0 m, zwischen Bäumen und Sträuchern in der Reihe 2, m. Es sind jeweils 6 Sträucher gleicher Art in der Reihe zu pflanzen. In der Gehölzfläche sind mindestens 8 Bäume als Hochstamm in Reihe versetzt anzuordnen. Der Abstand zwischen Bäumen und der benachbarten Fläche mit Fahrrichten zugunsten des WBV muss mindestens 2,5 m betragen.
 - 9.18 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nördlich der Straße Am Kayenmühlengrab und westlich von GE 2a und GE 2b ist eine ein- bis vierreihige Gehölzplantage aus standortgerechten heimischen Baum- und Sträucherarten der Pflanzenliste im Text 9.20 mit den dort genannten Pflanzqualitäten und einem umlaufenden Saum von 2 m Breite anzulegen. Der Abstand der Reihen untereinander beträgt 1,5 m, der Abstand zwischen Sträuchern in der Reihe 1,0 m, zwischen Bäumen und Sträuchern in der Reihe 2, m. Es sind jeweils 5 Sträucher gleicher Art in der Reihe zu pflanzen. In der Gehölzfläche sind mindestens 10 Bäume als Hochstamm in Reihe versetzt anzuordnen. Der Abstand zwischen Bäumen und der benachbarten Fläche mit Fahrrichten zugunsten des WBV muss mindestens 2,5 m betragen.
 - 9.19 Die mit Fahrrichten zugunsten des WBV festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Gewässerandstreifen“ sind als Schotterrasen mit einer Saatgutmischung aus Grasern und Kräutern (z. B. Kräuterrasen RSM 2.4) fachgerecht zu gestalten. Die Fläche ist höchstens 1mal im Jahr, frühestens ab Mitte Juli gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
 - 9.20 Pflanzenlisten
 - Pflanzenliste Sträucher:
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Hassel (*Corylus avellana*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Eingriffliche Weidmohr (*Cotula monogyna*)
 - Häsel (*Corylus avellana*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Pflanzenliste Bäume:
 - Pflanzqualität Sträucher: Höhe 80 - 100 cm, zweifach verpflanzte ohne Ballen
 - Sand-Birke (*Betula pendula*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
 - Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, dreifach verpflanz mit Ballen
 - Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*)
 - Gewöhnlicher Natterkopf (*Echium vulgare*)
 - Wiesensalbei (*Salvia pratensis*)
 - Gewöhnliche Nachtkerze (*Oenothera biennis*)
 - Wegwarte (*Cichorium intybus*)
 - Wild-Birne (*Pyrus pyrazeter*)
 - Winter-Linde (*Tilia cordata*)
8. Den textlichen Festsetzungen unter der Nr. 10 „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ wird die nachfolgende Festsetzung Nr. 10.2 angefügt:
 - 10.2 Die westliche Böschung des Kayenmühlengrabens samt Gehölzbestand ist naturnah zu erhalten und während der Bauphase fachgerecht zu schützen.
9. Die textliche Festsetzung Nr. 11.1 wird wie folgt gefasst:
 - 11.1 Die im Text 9.17 und 9.18 festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen dem Ausgleich von Eingriffsfolgen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Maßnahmen im Text 9.17 mit einem Kompensationsumfang von 570 m² Flächenäquivalent wird den Eingriffen auf der öffentlichen Grünfläche Gewässerandstreifen südlich der Straße Am Kayenmühlengrab und östlich des Kayenmühlengrabens zugeordnet. Die Maßnahme im Text 9.18 mit einem Kompensationsumfang von 574 m² Flächenäquivalent wird den Eingriffen auf der öffentlichen Grünfläche Gewässerandstreifen nördlich der Straße Am Kayenmühlengrab und östlich des Kayenmühlengrabens zugeordnet.
10. Der textliche Festsetzung Nr. 11.1 werden die nachfolgenden Festsetzungen 11.2 und 11.3 angefügt:
 - 11.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen (Text 5) werden wie folgt den Eingriffen im Baubereich GE 13 mit einem Kompensationsbedarf von 875 m² Flächenäquivalent zugeordnet:

Baumstandort	Anzahl Hochstämme
Neptunallee	12
Art der Kesselschmiede	11
Hellingstraße	7
Kurt-Dunkelmann-Straße	5
gesamt	35
 - 11.3 Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB können nicht durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Das Ausgleichsdefizit in Höhe von 6.503 m² Flächenäquivalent ist vom Okokoto HRO-002 „Aufwertung des Draggrabens im Abschnitt Eimerhorster Weg und Lichtenhäger Weg, 1. BA“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzubuchen. Die Okokotomassnahme dient der Aufwertung des Gewässerumfeldes des Draggrabens durch Schaffung von Retentionsflächen sowie Grünland- und Gehölzentwicklungsmaßnahmen. Die Abbuchungs-betrag werden entsprechend den jeweiligen Eingriffsfächenäquivalenten, abzüglich der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wie folgt den Eingriffsfächen zugeordnet:

Eingriffsvorursache	Eingriffsfächenäquivalent (m ² EFA)	Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet Flächenäquivalent (m ² KFA)	Abbuchung vom Okokoto HRO-002
öff. Parkfläche	282	-	282
öff. Straßenverkehrsfläche	29	-	29
öff. Grünfläche Bolzplatz	414	-	414
öff. Grünfläche Gewässerandstreifen und Fläche für die Abwasserbeseitigung südlich der Straße Am Kayenmühlengrab	1.650	570 (Text 9.17)	1.080
öff. Grünfläche Gewässerandstreifen	2.155	574 (Text 9.18)	1.581
Fläche für die Abwasserbeseitigung und Aufhebung Erhaltungsgelände	3.117	-	3.117
gesamt			6.503

- 11. Den textlichen Festsetzungen wird unter der Nr. 14 die Überschrift „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) und die nachfolgende Festsetzung Nr. 14.1 angefügt:
 - 14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 14.1 Auf der Ostseite des Kayenmühlengrabens sind Flächen festgesetzt, die mit Fahrrichten zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) zu belasten sind. Nutzungen, welche die Unterhaltung des Kayenmühlengrabens beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die nach Text 9.19 herzustellende Bodenvegetation ist zu düden. Bei der Bepflanzung angrenzender Flächen ist sicherzustellen, dass Baumkrönen auch zukünftig nicht in die mit Fahrrichten festgesetzten Flächen hineinragen.
- 12. Den textlichen Festsetzungen wird unter der Nr. 15 die Überschrift „bedingte Zulässigkeit festgesetzter baulicher und sonstiger Nutzungen“ (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2) und die nachfolgende Festsetzung Nr. 15.1 angefügt:
 - 15. bedingte Zulässigkeit festgesetzter baulicher und sonstiger Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
 - 15.1 Die innerhalb der Fläche mit bedingt zulässigen Nutzungen festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind so lange unzulässig, bis für das Gelände eine Altlastensanierung auf der Grundlage eines Sanierungskonzeptes (siehe Kennzeichnung Text 16.1) durchgeführt wurde.
- 13. Den textlichen Festsetzungen wird unter der Nr. 16 die Überschrift „Kennzeichnung“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und die nachfolgende Wortlaut Nr. 16.1 angefügt:
 - 16. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - 16.1 Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans, südlich der Straße Am Kayenmühlengrab befinden sich Altlasten. Nach der Detailuntersuchung und Gefährdungsabschätzung „Erweiterung Abwasserwerk am Kayenmühlengrab“, BAUGRUND Straßendirektionsplanung vom 30. Oktober 2019 und der Fortschreibung vom 24. September 2022, BAUGRUND Straßendirektionsplanung, besteht ein Sanierungskonzept. Hierzu ist ein Sanierungskonzept zu erarbeiten, dessen Sanierungsziele vor Nutzungsbeginn über einen Sanierungsvertrag zu sichern sind. Sanierungskonzept und -vertrag sind mit dem Städtischen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (SALU MM) abzustimmen.
- 14. Den Hinweisen werden die nachfolgenden Hinweise E bis H angefügt:
 - E Der Kayenmühlengrab ist wichtiges Jagdgebiet (Nahrungsbereich) für die europarechtlich geschützten Fledermäuse. Die in den Quartieren der Umgebung siedelnden Tiere nutzen diesen Bereich abendlich für ihre Jagttätigkeit. Im Baumbestand innerhalb der Ufergehölze des Kayenmühlengrabens können sich Höhlungen befinden, die Brutstätten von europarechtlich geschützten Vogelarten insbesondere für Fie-, Halbhöhlen- und Nischenbrütler sind. Das großflächige uferbegleitende Brombeerbüsch einschließlic seiner Krautschicht bildet zudem ein hohes Brutpotenzial für boden- und freilebende Vogelarten. Zum Schutz der Fledermäuse und der europäischen Vogelarten sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - 1. Bei der Beseitigung der Ufergehölze zur Bewirtschaftung des Kayenmühlengrabens im Rahmen der Unterhaltungsausschreibung (§ 63 LWaG, § 39 WHG) ist eine großflächige Gehölz- und uferbegleitende Gehölze anzustreben. Die Beseitigung der Ufergehölze soll abschnittsweise erfolgen. Hierzu ist ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten und mit dem Amt für Stadtricht, Naturschutz und Friedhöfwesen abzustimmen. Vorrangig und zeitlich vorrangig soll eine Neupflanzung von Gehölzen auf der öffentlichen Grünfläche nördlich der Straße Am Kayenmühlengrab und westlich von GE 2a und GE 2b (Text Nr. 9.18) erfolgen.
 - 2. Der Kayenmühlengrab einschließlich seiner Ufervegetation sollte als Dunkelkorridor verblassen. Das betrifft die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Wasserwerk sowie die angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerandstreifen“. Es sollte vermieden werden, dass die o. a. Gebiete aus benachbarten künstlichen Lichtquellen erheblich angestrahlt werden. Hierzu sollte eine möglichst angepasste Beleuchtung durch folgende Maßnahmen realisiert werden:
 - Lichtemission ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
 - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit bzw. eine Reduzierung der Helligkeit bei notwendiger Dauerbeleuchtung.
 - nach oben abgeschirmte und nach unten blendfrei ausgerichtete Beleuchtung.
 - Vermeidung horizontaler Lichtstreuung bei möglichst niedrig angeordneter Beleuchtung.
 - Vermeidung von Leuchtdichten über 100 cd/m² mit geringer Ultraviolett (UV)- und Blaulicht mit Wellenlängen <540 nm und Farbtemperaturen bis höchstens 2700 Kelvin in den in Satz 2 genannten Gebieten.
 - 3. Die für die Baufeldreife und die Zugänglichkeit des Kayenmühlengrabens notwendigen Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Sollten die Rodungsarbeiten dieses Zeitraums überschreiten ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Hierbei ist eine Vor-orkontrolle aller zu rodender Gehölze auf intakte Brutlöcher durch einen Fachgutachter für Artenschutz vorzunehmen. Sämtliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und Vegetationsstrukturen sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durch einen nachweislich qualifizierten Fachgutachter/Sachverständigen oder ein unabhängiges Fachbüro erfolgen. Dies gilt auch für eventuell notwendig werdende Schnittmaßnahmen an den Gehölzen des Westufers.
 - 4. Die Standorte der zu installierenden Nistkästen (Text 7.4) sind vor Montage mit den Planungsbeteiligten, Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Pflege und Instandhaltung der Kästen ist durch den Bauherren bzw. Eigentümer sicherzustellen.
 - 5. Zur Pflege und Sicherung des Anwachsens von Neupflanzungen (Text 9.17 bis 9.20) sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - Hochstämme sind mit einem Dreibeck als Standsicherung zu versehen.
 - Pflanzflächen für Bäume und Sträucher sind mit einem Knotengreifnetz gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen; Abbau der Schutzvorrichtung bei gesicherter Kultur frühestens nach 5 Jahren.
 - Fertigstellungs- und Entwicklungsphase über 5 Jahre, danach dauerhafter Erhalt.
 - 6. Zur Pflege und Sicherung des Anwachsens der Staudenbepflanzung (Text 9.16) sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - bei anhaltender Trockenheit sind die Pflanzungen in der Anwachsphase wiederholt durchdringend zu wässern.
 - es ist pro Jahr ein Pflegegang vorzusehen mit Entfernung von Unkraut und Baumsamlingen.
 - die Staudenpflanzungen sind vor dem Austrieb (Januar/Februar) bodennah zurückzuschneiden; das Schnittgut ist zu entfernen.
 - Ausfallstellen sind im Herbst des Jahres neu zu bepflanzen.
 - auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngern ist zu verzichten.
 - F Am südlichen Rand der in der 3. Änderung festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist das Vorkommen des Breitblättrigen Sitters, einer geschützten Orchideenart, im Sommer 2020 kartiert worden. Mit Beginn der Arbeiten (Baufeldreife, Gehölzflächen) in dem Bereich ist ein Fachbüro für Artenschutz zu beauftragen, welches die Fläche auf das Vorkommen der Art kontrolliert. Hierfür ergibt sich der Zeitraum des Austriebs ab Ende Mai bis zur Blüte im August. Eine fachgerechte Entnahme ist zu prüfen oder der Verbleib am Standort durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.
 - G Die DIN 45691:2006-12 sowie die DIN ISO 9613-2, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, werden im Amt für Stadtricht, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Einsichtnahme bereitgehalten.
 - H Sturzruten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufbaus in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Übersaus von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauebene empfohlen. Straßen und Grünflächen können als Retentionsräume dienen, um wild abfließendes Niederschlagswasser schadlos abzulassen. Die überflutunggefährdeten Bereiche sind nach § 9 Abs. 9 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet worden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen sowie die ergänzte Festsetzung Nr. (...). Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
L _w = 65/50	Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags/nachts in dB(A) ^m Grundstücksfläche	(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
MAB DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
BMZ	Baumstammzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
GRZ 2,0 bis 10,000	Oberkante als Mindest- und Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche	(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Abweichende Bauweise		(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenze		(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung:		
Öffentliche Parkfläche		
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN		
Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zweckbestimmung:		
Abwasser		
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen		

Zweckbestimmung:

- Bolzplatz für die Altersgruppe 13 bis 19 Jahre
- Gewässerandstreifen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Graben 2. Ordnung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

FESTSETZUNGEN FÜR ÜBEREINANDERLIEGENDE EBENEN (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

- Umgrenzung der Fläche mit Festsetzungen zu übereinanderliegenden Ebenen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Höhenlage der Flächen mit Fahrrichten in m über NHN (DHN 92)
- fortfallende Festsetzungen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen mit bedingt zulässigen Nutzungen (siehe Text Nr. 15.1)

II. KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Höhe über NHN (DHN 92)
- vorhandene Flurstücksgrenze vermarktet
- vorhandene Flurstücksgrenze unvermarktet
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- umzunehmende unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier: Fernwärme

VERFAHRENSVERMERKE

- beschlusstes Verfahren nach § 13 a BauGB
- Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.08.2019. Der Aufstellungsbeschluss vom 12.08.2020 durch Abdruck im Amts- und Mittelteilblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 26.08.2020 durchgeführt worden.
- Die Bürgerschaft hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Anwendung des § Abs. 2 BauGB in der Stadterhaltung Rostock, Neuer Markt 3, 18055 Rostock sowie im Ortsamt Mitte, Neuer Markt 1a, 18055 Rostock sowie durch Einstellen in das Internet unter www.rauhaus.rostock.de öffentlich ausgelegt.
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am ... durch Abdruck in der „Ortszeitung“ sowie vom ... bis zum ... durch Einstellen in das Internet unter www.rauhaus.rostock.de ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ... gebilligt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Leiter des Amtes für Stadtricht, Stadtplanung und Wirtschaft

Der katasträmliche Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) KVL-Amt, im Auftrag

Entwurf Arbeitsdatum: 13.04.2023

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 11.MI.138-3Ä "Ehemalige Neptunwerft", 3. Änderung für das Gebiet "Ehemalige Neptunwerft" südlich der Bundeswasserstraße Unterwarnow, westlich der Lübecker Straße, nördlich der Wertstraße und östlich des Kayenmühlengrabens

Rostock, (Siegel) Oberbürgermeisterin