Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
2021/BV/2305
öffentlich

Entscheidendes Gremium:	Beteiligt:
Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Zentrale Steuerung Rechts- und Vergabeamt Ortsamt Ost Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau

Bebauungsplan Nr. 15.W.123 Wohngebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt“, 2. Änderung, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
22.06.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung
04.08.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
10.08.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
12.08.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
18.08.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123 „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“ zum Entwurf eingegangenen Hinweise und Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen, der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß ABWÄGUNGSUNTERLAGE (Anlage 1) dokumentiert und geprüft und entsprechend der darin enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) beschließt die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock für ein Areal in Gehlsdorf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.123 „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“, begrenzt

   im Nordosten: durch die Straße Zur Yachtwerft,
   im Südosten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 442/122, die südöstliche Grenze des Flurstücke 442/153 und dessen gedachter Verbindung zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 442/157 auf den Grundstücken Kadettweg 6a und 7, Kutterweg 6a, 7, 8, 8a,

im Südwesten: durch die Unterwarnow und
im Nordwesten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 442/120, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 442/150 und dessen gedachter Verbindung zur nordwestlichen Grenze des Flurstücks 442/146 auf den Grundstücken Jollenweg 7, Zeesenweg 7, 8, 9, und 10

bestehend aus der PLANZEICHNUNG (Teil A) und dem Textteil (Teil B), als SATZUNG (Anlage 2).

3. Die BEGRÜNDUNG einschließlich Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.123 „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“ (Anlage 3) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Beschlussvorschriften:
§ 22 (3) Nr. 6 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V),
§ 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB)

bereits gefasste Beschlüsse:
2017/BV/3096 - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss B-Plan Nr. 15.W.123 2. Änderung Marine Gehlsdorf

Sachverhalt:

Die Planänderung betrifft den zentralen Platzbereich südwestlich der Straße *Zur Yachtwerft* und eine Wegeverbindung zum Ostufer der Unterwarnow – insgesamt ca. 7.087 m² – im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15.W.123 „Ehemaliger Marinestützpunkt“ im Nordwesten von Gehlsdorf und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1 bzw. schließt 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. Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der *WIRO - Wohnen in Rostock GmbH.*

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 15.WA.123 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, öff. 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.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a 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.

☐ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☒ liegen nicht vor.

☐ werden nachfolgend angegeben

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

1	B123-2AE Abwägung Öffentlichkeit	öffentlich
2	B 123-2AE Abwägung TÖB	öffentlich
3	B123-2AE Planzeichnung	öffentlich
4	B123-2AE Begründung	öffentlich

Ö 01	**RA‘n Erbguth (betr. Eigentum Kadettweg 8 / FS 442/114, -/153)**	Schreiben vom 03.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Das insgesamt 912 qm große Grundstück haben meine Mandanten mit notariellem Grundstückskaufvertrag vom 06.12.2011 von der WIRO erworben und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der notarielle Grundstückskaufvertrag stellt fest, dass die WIRO die Erschließung im Rahmen des § 127 BauGB und des Erschließungsvertrages mit der Hansestadt Rostock durchführt und meine Mandanten von den Kosten der öffentlichen Erschließung des gesamten Bebauungsplangebietes Nr. 15.W.123 gemäß dem abgeschlossenen Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Rostock und der WIRO für den vorbezeichneten Bebauungsplan freistellt. Im Kaufpreis war folglich die Freistellung von den Erschließungskosten enthalten. Gegenstand der Erschließungsverpflichtung der WIRO aus dem vorerwähnten Erschließungsvertrag war u.a. die Herstellung eines künstlichen Wasserlaufs mit beidseitig verlaufenden schmalen Fußgängerwegen. Da die WIRO in diesem Bereich ihrer Erschließungsverpflichtung nicht nachgekommen ist, hat die Hansestadt Rostock die hier streitgegenständliche Planänderung vorgenommen.		
2.		
Nach dem jetzt offenliegenden Planentwurf ist geplant, anstelle eines künstlichen Wasserlaufs eine zum Warnowufer führende Verkehrsfläche mit Spielplatz sowie am Warnowufer einen Verweilbereich mit Spielplatz und zwei weitere Verkehrsflächen festzusetzen. Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück meiner Mandanten befindet sich in erster Reihe zum Warnowufer und grenzt - als Eckgrundstück - unmittelbar an die im Entwurf der 2. Änderungsplanung anstelle eines künstlichen Wasserlaufs zum Warnowufer führende Fußgängerverbindung mit Spielplatz und die im Warnowuferbereich konzipierte Verkehrsfläche nebst Verweilbereich mit Spielplatz.		**<u>Zu 2.:</u>** Es wird klargestellt, dass anstelle des bisher in einer Breite von 5 m festgesetzten Wasserlaufs und beidseitig angeordneter, je 2,5 m breiter Fußwege, die unmittelbar an die benachbarten Wohngrundstücke angrenzen, nach dem Entwurf der 2. Änderung nunmehr eine zusammenhängende, 7,5 m breite Verkehrsfläche für den Fußgänger- und Radverkehr festgesetzt werden soll und beidseitig auf einem je 1,25 m breiten Streifen eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zugelassen werden soll. Spielplätze und ein Verweilbereich sind nicht Gegenstand der B-Planänderung. Jedoch gehören Verweilbereiche, Sitzgelegenheiten und Spielgeräte zur typischen Ausstattung des öffentlichen Freiraums und sind insoweit beim künftigen Ausbau der Wegeverbindung entsprechend ihrer Funktion selbstverständlich vorgesehen. Dem Entwurf der Planbegründung und dem anliegenden Entwurf der Gestaltungsplanung war zu entnehmen, dass es sich hier um einzelne Spielstationen und insgesamt um Überlegungen zu einer funktionsgerechten und standortangemessenen Möblierung des Freiraums handelt. Die Wegeführung soll danach auf einem mittig geführten, ca. 3 m breiten Band erfolgen, das beidseitig von unterschiedlich gestalteten und bepflanzten Freiflächen begleitet wird und damit – entgegen dem bisherigen Festsetzungsinhalt – einen Abstand von durchschnittlich 2 m zu den angrenzenden Wohngrundstücken und mehr als 6 m zu den nächstgelegenen Baugrenzen gewährleistet.
3.		
Meine Mandanten wenden sich gegen die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123. Die geplanten Festsetzungen haben Auswirkungen belastender Art auf das Grundstück meiner Mandanten. Die durch die Änderungsplanung entstehenden Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung und der öffentlichen Freiraumnutzung werden jedenfalls in dem Planungsentwurf keiner Konfliktbewälti-		

ff. Ö 01	**RA Erbguth (betr. Eigentum Kadettweg 8 / FS 442/114, -/153)**	Schreiben vom 03.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

gung zugeführt. Meine Mandanten machen die Verletzung des Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 2 Abs. 1 GG geltend und wenden ein, durch die geänderte Planung in der Nutzung ihres Grundstücks und des Wohnhauses erheblich beeinträchtigt zu sein. Sie befürchten eine signifikante Nutzungseinschränkung ihres Grundeigentums infolge des auf den geplanten Verkehrsflächen durch Fußgänger- und Fahrradverkehr hervorgerufenen Lärm und der unzumutbaren Geräuscheinwirkung. Sie rügen die Verletzung ihres privaten Eigentums durch die geänderte Planung und machen ihr Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Planungszustandes sowie das Interesse an der Vermeidung von Lärm und unzumutbarer Geräuschentwicklung geltend. Sie wenden sich gegen die planbedingte Zunahme von Geräuschimmissionen in ummittelbarer Nähe ihres Wohngrundstücks und bekunden ihr Interesse, von planbedingtem Lärm durch Besucherverkehr etc. verschont zu bleiben. Hierzu im Einzelnen:

Das Wohngrundstück meiner Mandanten wird in seiner gesamten Länge von ca. 43 m (Flurstück 442/153) und in seiner gesamten Breite von ca. 21 m (Flurstück 442/114 und 442/153 - zum Warnowufer hin) von den geplanten Verkehrsflächen umschlossen und darüber hinaus von zwei Verweilbereichen und zwei Spielplätzen umzingelt. Meine Mandanten haben sich bei der Konzeption ihres Wohnhauses, der Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück, der Anordnung von Außenterrassen und großen Fensterflächen an den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 15.W.123 vom 26.01.2005 in seiner geänderten Fassung vom 27.01.2010 orientiert. Im Vertrauen hierauf wurden die beiden Außenterrassen und die Fensterflächen im Erdgeschoss des Hauses auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten realisiert. An den ursprünglich lärmabgewandten Gebäudeseiten werden in der nunmehr geänderten Planung intensive Lärmquellen angesiedelt.

So befindet sich die seitlich des Gebäudes angeordnete Terrasse und die ca. 3,80 m breite und 2,75 m hohe Fensterfront nur ca. 2 m von der anstelle des Wasserlaufs geplanten Verkehrsfläche entfernt. Außerdem soll in dieser geringen Entfernung sogar ein Spielplatz errichtet werden, um erkennbar den auf den Verkehrsflächen erzeugten Lärm zu potenzieren. Es versteht sich von selbst, dass in Anbetracht dieser Lärmentwicklung und Geräuscheinwirkung die Nutzung dieser Terrasse sowie das Öffnen der hier angeordneten Fensterfront zu allen Tages- und Abendzeiten dauerhaft ausgeschlossen sein wird.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der unmittelbar an das Grundstück meiner Mandanten angrenzende Spielplatz (Spielstation mit Schutzbelag und Verweilbereich) gegenüber dem Grundstück meiner Mandanten rücksichtslos ist. Da das Wohnhaus meiner Mandanten nur ca. 2 m von dem geplan-

<u>Zu 3.:</u> Es wird nicht deutlich, wodurch sich eine Zunahme der potenziellen Lärmbelästigung aufgrund der Planänderung ergeben soll. Bisher war ein Mindestabstand von 3 m zwischen der Baugrenze auf dem Wohngrundstück (Flst.442/114) und dem Fußweg des Ursprungsplans festgesetzt. Nach dem Entwurf der 2. Planänderung wird der Abstand zwischen der (unveränderten) Baugrenze zu dem nunmehr festgesetzten Fuß-/Radweg auf 4,25 m vergrößert und kann insoweit keine zunehmende Lärmbelästigung implizieren - umso mehr, weil angesichts des inzwischen verbindlich mit der Erschließungsträgerin als Plangrundlage vereinbarten Gestaltungsentwurfs vom 10.03.2017 die tatsächliche Wegeführung erst in einem Abstand von mehr als 6 m vorgesehen ist. Auch von der zugelassenen Funktionserweiterung zugunsten einer Radverkehrsnutzung dürfte keine signifikant erhöhte Lärmbelästigung ausgehen, da Fahrräder i.d.R. geräuscharm unterwegs sind.

Nach einem Abgleich mit der amtl. Liegenschaftsvermessung wurde zwar deutlich, dass das Wohnhaus auf dem Grundstück 442/114 die festgesetzte nördliche Baugrenze durchgängig um 0,12 m überschreitet, jedoch nicht so weit, dass der im Bedenkenvortrag aufgeworfene Abstand von nur ca. 2 m zur Grenze der nunmehr vorgesehenen Verkehrsfläche zuträfe.

Der aus vermeintlichen Abstandsreduzierungen konstruierte Vorwurf einer planbedingt zunehmenden Lärmbelästigung ist deshalb unbegründet. Vielmehr ist diesbezüglich auf die ausschließlich im Verantwortungsbereich der Bauherren/ Grundstückseigentümer vorgenommenen Standortentscheidung unmittelbar an der Fußgängerachse und an dem Uferweg zu verweisen.

Die Bedenken sind auch in Bezug auf die Spielstationen und Verweilbereiche unbegründet. Denn Beides war i.Ü. auch nach dem Ursprungsplan ohne Weiteres im öffentlichen Freiraum der bisher festgesetzten Fußgängerfläche vorstellbar. Vor allem jedoch sind „*Geräuscheinwirkungen, die von … Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, … im Regelfall <u>keine</u> schädliche Umwelteinwirkung.*“ (§ 22 (1a) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)). Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Spielstationen stellen Einzelanlagen dar, die ein Abweichen von dieser Regelvermutung nicht rechtfertigen können. Ähnlich verhält es sich mit den Verweilbereichen, denn die Funktion der als öffentlicher Freiraum geplanten Wegeverbindung beschränkt sich im Großen und Ganzen auf das Wohngebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt“ selbst (vgl. Planbegründung, Pkt. 3.2). Die Freiraumnutzung stellt insoweit einen natürlichen Teil der zugelassenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet dar und kann deshalb keine unverhältnismäßige Störwirkung begründen. Dies wäre zu prüfen, wenn auf der Fläche gebietsübergreifende Funktionen bedient würden.

ff. Ö 01	**RA Erbguth (betr. Eigentum Kadettweg 8 / FS 442/114, -/153)**	Schreiben vom 03.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
ten Spielplatz entfernt ist, kommt es zu einem unauflösbaren Interessenkonflikt zwischen Spiel- und Wahnnutzung. Der Spielplatz wird nämlich von jedermann genutzt und zwar ohne Einhaltung von Öffnungszeiten; auch nächtlicher Aufenthalt ist zu befürchten. Von erheblicher Bedeutung für die Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung auf dem Grundstück meiner Mandanten ist, dass die besonders sensiblen morgendlichen und abendlichen Ruhezeiten sowie die Wochenenden und die Feiertage tangiert sein werden. Zu befürchten ist außerdem eine missbräuchliche Benutzung des Spielplatzes durch Jugendliche und junge Erwachsene oder Erwachsene, die den Spielplatz bis in die Nacht hinein zum Feiern missbrauchen. Die Festsetzung eines Spielplatzes in 2 m Entfernung zum Wohnhaus meiner Mandanten widerspricht zudem den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 15.W.123 vom 26.01.2005, in dessen Begründung auf Seite 38 von einem angemessenen Abstand eines Spielplatzes zur Wohnbebauung von 18-20 m die Rede ist, um eine angemessene Wohnruhe zu gewährleisten. Diese notwendigen Entfernungsvorgaben, die in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung hinlänglich bestätigt wurden, werden in der streitgegenständlichen Änderungsplanung konterkariert. Wegen der fehlenden Distanz zum Wohngrundstück meiner Mandanten sind zudem geeignete Vorkehrungen zum Schutz der Wohnruhe nicht ersichtlich und auch nicht vorhanden. Insbesondere kann auf die Belange und das Ruhebedürfnis meiner Mandanten auch nicht durch etwaige Maßnahmen des Planvollzuges, wie durch den Verzicht auf lärmintensives Spielgerät, durch Beschränkungen der Nutzungszeiten und des Benutzerkreises, hinreichend Rücksicht genommen werden, weil die Belästigungsquelle in unmittelbarer Nähe von 2 m angesiedelt ist und sich von daher sämtliche Maßnahmen des Planvollzuges als untauglich erweisen. Vor diesem Hintergrund wird angeregt, den Spielplatz in die Nähe des Kindergartens zu verlegen. Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans grenzt an das Grundstücks meiner Mandanten im Bereich des Warnowufers eine abfallende Grünfläche und der asphaltierte Fahrrad- und Wanderweg ist ca. 10 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Am westlichen Abschluss der Verkehrsfläche am Warnowufer soll nunmehr ein möblierter Verweilbereich mit Spielstation, d.h. mit Spielplatz, einer Treppe und beidseitig zum bestehenden Fahrrad- und Wanderweg führenden Verkehrsflächen entstehen. Der o.g. Verweilbereich ist als eine Besucherattraktion am Warnowufer auf einen übergebietlichen Einzugsbereich ausgerichtet. Dabei wird der eine Verkehrsweg unmittelbar und entlang der gesamten Grundstücksgrenze meiner Mandanten geführt, und zwar unter Beseitigung des bestehenden Geländeunterschieds auf der		Dafür fehlt es dem Gebiet jedoch an einer entsprechenden Zentralität und an einer geeigneten Vernetzung mit nennenswerten anderen Siedlungsflächen im Umfeld. Eine missbräuchliche Benutzung der geplanten Anlagen bis hin zu der Erwartung eines „widerrechtlichen Betretens des Grundstücks“ oder einer „unzulässigen Grundstücksinanspruchnahme durch unbefugte Dritte“ kann nicht Gegenstand der planerischen Konfliktbewältigung werden. Für einen solchen Fall wird auf das Ordnungsrecht verwiesen, dessen Instrumentarien auch den Bewohnern des Grundstücks 442/114 zur Verfügung stehen. Natürlich ist eine gewisse Vorausschau in der Planung regelmäßig auch auf die Vorbeugung erkennbarer und planerisch relevanter Missbrauchsmöglichkeiten gerichtet. Dafür besteht im gg. Fall jedoch kein hinreichender Anlass, so dass eine Änderung der Planungsabsichten nicht in Betracht gezogen wird. Denn die Verweilnutzung – auch im Ursprungsplan zulässiger Teil der Planfestsetzungen – ist unverändert ein ausdrücklich angestrebter Zweck der geplanten öffentlichen Freianlage. Sie soll die landschaftlich herausgehobene Lagesituation für die Allgemeinheit zur Geltung bringen und das Wohnumfeld dieses Gebietes mitprägen.

ff. Ö 01	**RA Erbguth (betr. Eigentum Kadettweg 8 / FS 442/114, -/153)**	Schreiben vom 03.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Ebene des Grundstücks meiner Mandanten. Auch mit dieser Planänderung sind für meine Mandanten beachtliche Nachteile, unzumutbare Beeinträchtigungen und Beschränkungen ihrer Grundstücksnutzung verbunden. Auf Grund der direkt am Grundstück meiner Mandanten verlaufenden Verkehrsfläche werden alle dort erzeugten Geräusche unmittelbar auf das Grundstück meiner Mandanten einwirken, ohne das sie sich dieser Lärmquelle entziehen könnten. Hinzu kommt, dass die dann nach Beseitigung des Höhenunterschieds neu angelegte Verkehrsfläche das widerrechtliche Betreten des Grundstücks meiner Mandanten ermöglichen und erleichtern wird. Mit der Beseitigung der Höhendifferenz wird zugleich die Hemmschwelle für eine unzulässige Grundstücksinanspruchnahme durch unbefugte Dritte gesenkt, weil nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich eine „grüne“ und auf eine Höhe von 1,20 m beschränkte Einfriedung zulässig ist. Das gilt gleichermaßen auch für die Höhenbegrenzung der Einfriedung im Bereich des nunmehr aufgegebenen künstlichen Wasserlaufs auf 1 m.		Die in Folge der Planänderung zu erwartende, teilweise Egalisierung der bisher bestehenden Höhendifferenz von ca. 1 m zwischen dem öffentlichen Uferweg und dem Wohngrundstück verursacht entgegen dem Bedenkenvortrag keinen planungsrelevanten Nachteil für das Baugrundstück oder eine unzumutbare Beeinträchtigung und Beschränkung der Grundstücksnutzung. Vielmehr ist diese Situation mit der Höheneinordnung des weit überwiegenden Teils aller Baugrundstücke des Plangebiets und ihrer Lage an öffentlichen Erschließungsflächen gut vergleichbar und insoweit der Regelfall. Auch ist hier nicht ersichtlich, welche Einschränkungen der Grundstücksnutzung durch die Niveauänderung auf außerhalb liegenden Flächen entstehen könnten, zumal der bestehende Höhenunterschied auch nicht Bestandteil der Festsetzungen des Ursprungsplans oder seiner 1. Änderung wäre oder anderweitig ein Anspruch auf seinen Fortbestand begründbar wäre.
In diesem Zusammenhang wird beanstandet, dass in der geänderten Planung die Sicherungsfunktion einer Einfriedung völlig ausgeklammert wurde. Die unverändert geltende Beschränkung der Höhe der Einfriedung beruht auf aufgegebener Planung und wird insoweit von den abermals angeführten Gründen nicht mehr getragen.		Die Beschränkung der Einfriedungshöhe auf 1 m entlang der künftigen Fuß-Radwegeverbindung wurde an die im sonstigen Plangebiet geltenden 1,2 m angeglichen (TF 8.9). Die Festsetzung ist gestalterisch begründet (vgl. Planbegründung Urplan, Pkt. 11). Die 2. Planänderung löst keine erhöhten Sicherheitsanforderungen aus, die eine grundsätzliche Neubewertung der Fragestellung erfordern würden, jedoch erfolgt die Anpassung aus Gleichbehandlungsgründen.
Darüber hinaus wird der aus der bestimmungsgemäßen und missbräuchlichen Nutzung des möblierten Verweilbereichs am Warnowufer (mit Spielplatz) zu allen Tages- und Nachtzeiten herrührende Lärm unmittelbar auf das Grundstück meiner Mandanten einwirken und sie in der Nutzung ihrer ca. 500 qm großen Gartenfläche stark beeinträchtigen bzw. diese gänzlich unterbinden. Meinen Mandanten wird damit die Möglichkeit genommen, sich in den Sommermonaten im Freien aufzuhalten und ihr Grundstück bestimmungsgemäß zu nutzen. Das Wohnhaus meiner Mandanten verfügt zum Warnowufer hin über eine 7,5 m lange und 2,75 m hohe Fensterfront, die auf Grund der befürchteten Lärmeinwirkung stets geschlossen gehalten werden müsste.		
Außerdem wird der nach Beseitigung des Höhenunterschieds unmittelbar an der Grundstücksgrenze und vor der großen Fensterfront stattfindende Personenverkehr meine Mandanten in ihrer Privatsphäre verletzen, weil die breite Öffentlichkeit von allen in der geänderten Planung dargestellten Verkehrsflächen nicht nur auf das Grundstück, sondern durch die großen Fensterfronten direkt in das Haus wird blicken können. Das bedeutet, dass der gesamte Garten von ca. 500 qm und das gesamte Erdgeschoss des Hauses von den das Grundstück meiner Mandanten umschließenden Verkehrsflächen vollständig einsehbar sein werden. Die gesamte Grundstückssituation meiner Mandanten wird hierdurch erheblich verschlechtert. Meine		Weder dem Ausblick von dem Grundstück noch der Einsehbarkeit des Grundstücks ist die Qualität eines geschützten Rechtsgutes zuzusprechen. Auch sind die Planänderungen, insbesondere die veränderte Abgrenzung der Verkehrsfläche im Anschlussbereich an den Uferweg und die Folge einer Niveauangleichung, diesbezüglich nicht derart gravierend, dass sich die Grundstückssituation wesentlich verändert. Denn die beschriebene Einsehbarkeit bestand auch bisher und wurde mit der Gebäudearchitektur bauherrenseitig – wie beschrieben – ausgebaut. Bei einem nunmehr ggf. veränderten Sichtschutzbedürfnis bleibt es den Grundstücksnutzern unbenommen, etwa durch gartenkünstlerische Gestaltungen und Bepflanzungen individuell störende Ein- oder Ausblickmöglichkeiten zu mindern.

ff. Ö 01	**RA Erbguth (betr. Eigentum Kadettweg 8 / FS 442/114, -/153)**	Schreiben vom 03.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Mandanten werden somit zur Duldung von planungsbedingten Beeinträchtigungen verpflichtet, obwohl ihre Grundstückssituation eine diesbezügliche Vorprägung nach der bisherigen Bebauungsplanung nicht aufwies. Darüber hinaus machen meine Mandanten die Verletzung des Gebots der Lastengleichheit geltend, weil ihr Grundstück durch die Anordnung der Verkehrsflächen und damit durch die geänderte Gestaltung im Verhältnis zu anderen privaten Rechtsträgern des Wohngebiets ungleichmäßig stark betroffen und unverhältnismäßig belastet wird. Da die hier beanstandete geänderte Planung die Ausnutzung des vorhandenen Bestandes nachhaltig erschweren wird, verstößt sie zudem gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und ist folglich rechtswidrig.		Eine Belastung des Wohngrundstück aufgrund der 2. Planänderung liegt nicht vor. Bedenken gegen eine Ungleichverteilung oder Unverhältnismäßigkeit planbedingter Grundstücksbelastungen sind deshalb gegenstandslos.
Die aus verschiedenen Lärmquellen zu erwartenden Lärmereignisse in unmittelbarer Nähe des Wohngrundstücks meiner Mandanten sind von daher zu ermitteln und die durch die 2. Planänderung geschaffene Verschärfung der Konfliktlage einer Lösung im Sinne einer Umplanung zuzuführen. Nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung verlangt nämlich das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verankerte Gebot der Konfliktbewältigung, dass jeder B-Plan grundsätzlich die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben oder unzulässigerweise auf die Ebene des Planvollzugs (durch nachfolgendes Verwaltungshandeln) verlagert werden, obwohl - wie hier - bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird (vgl. nur BVerwG, U. v. 12.09.2013 - 4 C 8/12 -, juris Rn. 17 m.w.N.).		Für eine prognostische Ermittlung von planänderungsbedingten Lärmbelästigungen besteht keine Veranlassung (s.o.). Da eine planerische Konfliktlage aufgrund „zu erwartender Lärmereignisse“ nicht entsteht, wird der Anregung einer Umplanung nicht gefolgt
4. Die Änderungsplanung und die hieraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen sind für das bebaute Grundstück meiner Mandanten mit einem Wertverlust von 80.000,00 bis 100.000,00 € verbunden. Der nunmehr aufgegebene künstliche Wasserlauf stellte dabei ein wertgestaltendes Element dar und war für die Kaufentscheidung meiner Mandanten hinsichtlich des konkreten Grundstücks in der konkreten Lage und für die hierauf getätigten hohen Investitionen ausschlaggebend. Diese Aufwendungen, die meine Mandanten im Vertrauen auf die verbindliche		

ff. Ö 01	**RA Erbguth (betr. Eigentum Kadettweg 8 / FS 442/114, -/153)**	Schreiben vom 03.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Bebauungsplanung getätigt haben, werden durch die 2. Änderungsplanung im Sinne von § 39 ff. BauGB entwertet. Vor diesem Hintergrund wird bezweifelt, ob die materiellen Anforderungen einer einfachen Planänderung vorliegen. Da sich auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans Vertrauensschutz entwickelt hat, ist die 2. Änderung des B-Plans von einer qualifizierten Gemeinwohlprüfung abhängig zu machen. Im vorliegenden Fall sind jedoch entsprechend gewichtige andere Belange weder erkennbar noch tatsächlich vorhanden, die die Vertrauensschutzgesichtspunkte auf Fortbestand der ursprünglichen Planung überwinden könnten oder würden.		**<u>Zu 4.:</u>** Das Änderungsverfahren wurde nach den vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB gestaltet. Obwohl sich der Zulässigkeitsmaßstab im Änderungsbereich nicht wesentlich verändert, ergibt sich die Ermächtigung zur Anwendung dieser vereinfachten Vorschriften jedoch nicht wg. einer etwa fehlerhaft angenommenen Geringfügigkeit der Planänderung i.S.v. § 13 (1) BauGB, sondern aus § 13a (2) BauGB (vgl. Planbegründung, Pkt. 1.3). Um eine Erfassung aller Betroffenheiten gleichwohl bestmöglich zu gewährleisten, wurde dabei für die Öffentlichkeitsbeteiligung die umfassende Form der öffentlichen Auslegung gewählt.
5. Weitere Bedenken werden gegen das Planungserfordernis und die städtebauliche Rechtfertigung der 2. Änderungsplanung erhoben. Die angeführten fiskalischen bzw. finanziellen Gründe (Nr. 1.1. Seite 3 der Begründung) waren bereits bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 2005 und im Zeitpunkt seiner 1. Änderung 2010 bekannt. Die angeführten Erwägungen enthalten keine hinreichend gewichtige städtebaulichen Belange und rechtfertigen damit nicht den Erlass eines 2. Änderungsbebauungsplans. Eine dem Erforderlichkeitsgebot in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Rechnung tragende Änderungsplanung muss nämlich auf städtebaulichen Gründen beruhen, die vorliegend weder angeführt noch ersichtlich sind. Insoweit dürfte eine rechtswidrige Änderungsplanung vorliegen. Letzteres gilt auch für den Fall, dass eine Gefälligkeitsplanung zugunsten der WIRO bzw. ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB anzunehmen sein wird. Vor dem Hintergrund der besonderen Historie des Wohngebietes stellt sich die 2. Änderungsplanung als Reaktion auf die seit 2005 von der WIRO unterlassene Realisierung der festgesetzten Wasserfläche, also des künstlichen Wasserlaufs dar, obwohl in den vereinnahmten Grundstückskaufpreisen dessen Herstellungskosten enthalten waren. Zudem dürfte eine (nicht erforderliche, also unzulässige) Gefälligkeitsplanung vorliegen, weil das Ziel der Änderungsplanung sich offenbar darin erschöpft, ausschließlich den wirtschaftlichen Interessen der WIRO zu entsprechen.		**<u>Zu 5.:</u>** Die bezweifelte Planrechtfertigung ergibt sich aus den in der Planbegründung dargelegten Gründen. Die städtebauliche Komponente manifestiert sich seit mehreren Jahren als unfertig ausgebauter Freiraum und begründet das Planungserfordernis im Besonderen. Sowohl die Fortentwicklung der bestehenden Siedlungen als auch eine Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange sind dabei legitime und aufgrund von § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung von B- Plänen pflichtgemäß zu berücksichtigende Aspekte. Der Vorwurf einer unzulässigen, sog. Gefälligkeitsplanung ist unbegründet. Denn die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bedient sich hier lediglich der WIRO GmbH als Erschließungsträgerin zur Umsetzung eigener Entwicklungsinteressen. Nach Fehleinschätzungen hinsichtlich einer wirtschaftlich vertretbaren Umsetzbarkeit und dauerhaften Unterhaltung des im bisherigen Plan zugelassenen Wasserlaufs werden mit der Planänderung nunmehr planungsrechtlich erforderliche Voraussetzungen geschaffen, um mit einem veränderten Konzept den Abschluss der öffentlichen Baumaßnahmen zu ermöglichen.
6. Bei Änderung von Bebauungsplänen ist die Strategische Umweltprüfung (SUP) grundsätzlich im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. In Nr. 1.8 der Anlage 5 zum UVPG (i.d.F. der Änderung durch Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom		**<u>Zu 6.:</u>** Das UVPG wurde mit dem dortigen Verweis auf die BauGB-Vorschriften zutreffend zitiert. Entsprechend den anzuwendenden BauGB-Vorschriften wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 in Anwendung des § 13 (3) S. 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

ff. Ö 01	**RA Erbguth (betr. Eigentum Kadettweg 8 / FS 442/114, -/153)**	Schreiben vom 03.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
20.07.2017) gehören Bauleitpläne nach §§ 6 und 10 BauGB zu SUP-pflichtigen Plänen, für die eine obligatorische Strategische Umweltprüfung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 UVPG durchzuführen ist. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 50 Abs. 2 UVPG ist unbeschadet der §§ 13, 13a und 13b BauGB eine Umweltprüfung einschließlich der Überwachung nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.		
Des Weiteren ist das Fällen der fünf Bäume vermeidbar, weil zumutbare Alternativen bestehen und nicht eruiert wurden. Außerdem ist zu beachten, dass die in den Monaten von März bis Oktober belaubten Bäume einen natürlichen Schallschutz gegenüber Geräuschimmissionen des Fischereihafens Marienehe darstellten. Es ist zu befürchten, dass nach der Fällung der fünf Bäume das Grundstück meiner Mandanten noch stärkeren gewerblichen Lärmimmissionen ausgesetzt werden wird. Die durch die Fällung der Bäume zum Nachteil meiner Mandanten veränderte Lärmsituation ist deshalb in einem entsprechenden Lärmgutachten zu ermitteln und zu klären.		Eine Ausnahmegenehmigung für die Rodung der besagten Pappeln wurde von der Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Aufgrund von § 18 (3) Nr. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V und der in der Planbegründung dargelegten Gründe, die sich bereits aus dem (rechtswirksamen) Ursprungsplan ergeben, war sie dazu verpflichtet. Ersatzpflanzungen sind im 2. Änderungsplan hinreichend festgesetzt. Die vermutete Schallschutzwirkung der Hybridpappeln ist irrelevant; eine weitere gutachterliche Überprüfung ist hierfür nicht erforderlich.
Im Umweltbericht des Bebauungsplans 2005 ist in die Flächenbilanzierung die Fläche des nunmehr aufgegebenen Wasserlaufs sowie zahlreiche Grünflächen eingeflossen, die in der 2. Planänderung als Verkehrsflächen festgesetzt werden sollen. Die hierdurch bewirkte Verletzung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB ist folglich entsprechend auszugleichen.		Die ursprüngliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist im Umweltbericht der Planbegründung zum Ursprungsplans nicht abgedruckt. Die Begründung enthält lediglich eine allgemeine Flächenbilanz, in der u.a. die Größe der Wasserfläche und von Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung zusammengefasst sind. Eine Überprüfung der ursprünglichen E-/A-Bilanz ergab, dass die Fläche des ursprünglich geplanten Wasserlaufs als künstliches Bauwerk ohne Ausgleichswirkung bilanziert wurde. Grünflächen, die in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des Ursprungsplans eingegangen sind, werden durch die 2. Planänderung nur marginal berührt. Es handelt sich um Flächen im Bereich der Einmündung der Wegeverbindung in den Uferweg, die bisher mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün/ Hochwasserschutz-Böschung“ festgesetzt waren. Aufgrund der geringen Größe von insgesamt ca. 230 m² wird die Erheblichkeitsschwelle für die Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB nicht erreicht. Darüber hinaus ist nach den Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB ein Ausgleich von Eingriffen aufgrund der 2. Planänderung nicht erforderlich.
Sofern die Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 461/1 aus der 1. Planänderung (s. Seite 14 Begründung, 1. Änderung des B-Plans Nr. 15.W. 123) nunmehr als Verkehrsfläche festgesetzt wird (s. Seite 3, Nr. 1.2, Begründung, 2. Änderung des B-Plans Nr. 15.W.123), ist ein solches Vorgehen unzulässig, weil die Ausgleichsflächen und -maßnahmen dauerhaft erhalten werden müssen.		
Abschließend wird beantragt, der Unterzeichnenden Einsicht in den zwischen der Hansestadt Rostock und der WIRO geschlossenen Erschließungsvertrag vom 13.05.2004 und dessen Ergänzung vom 16.06.2009 sowie weitere aus Anlass der hier streitgegenständlichen Bebauungsplanänderung abgeschlossenen Verträge mit der WIRO zu gewähren.		**Die Bedenken wurden teilweise berücksichtigt.**
Zur Vermeidung von Terminkollisionen werden Sie gebeten, der Unterzeichnenden möglichst zeitnahe fernmündlich bzw. per E-Mail mitzuteilen, wann und wo die vorgenannten Unterlagen zum Zwecke der beantragten Einsichtnahme bereitge-		Der Unterzeichnenden wurde am 02.02.2018 Akteneinsicht beim Bauamt, Abteilung Bauverwaltung & Wohnungswesen gewährt.

ff. Ö 01	**RA Erbguth (betr. Eigentum Kadettweg 8 / FS 442/114, -/153)**	Schreiben vom 03.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
halten werden. Nach erfolgter Akteneinsicht bleiben selbstverständlich ergänzende Einwendungen gegen die Änderungsplanung innerhalb der Auslegungsfrist vorbehalten. Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen zur Verfügung.		

Ö 02	[redacted] **(betr. Eigentum Kadettweg 7 / FS 442/274)**	Schreiben vom 30.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

hiermit legen wir Widerspruch ein gegen die 2. Änderung des B-Plans Nr. 15.W.123 für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“..
Wir widersprechen im Einzelnen der Nutzung des geplanten Fußweges als Radweg sowie dem Bau von Spielgeräten und Verweilmöglichkeiten an den Achsenschnittpunkten, im Besonderen an der Kreuzung zu den Straßen Kadettweg und Jollenweg.

Begründet wird der Widerspruch folgendermaßen:

Ein abschüssiger Radweg in Richtung Warnow wird potentielle Radfahrer animieren mit überhöhter Geschwindigkeit zu fahren, wodurch unsere Kinder, die den Weg an den Achsenschnittpunkten überqueren müssen, um auf die gegenüberliegende Seite des Wohngebietes zu gelangen, extrem gefährdet würden.
Eine reine Nutzung als Fußweg würde hier die Unfallgefahr deutlich reduzieren.

Der Bau von Sitzgelegenheiten bzw. Aufenthaltspunkten und Spielgeräten an dem bereits genannten Achsenschnittpunkt Kadettweg - Jollenweg in der Nähe der Privatgrundstücke wird abgelehnt, da dort dann kein Schutz gegen vermehrten Lärm und unkontrollierte Müllentsorgung sowie keine angemessene Privatsphäre für die Anwohner mehr gegeben wäre.
Schon jetzt findet eine Art Wohngebietstourismus statt, vor allem an Feiertagen, Wochenenden und während bestimmter Veranstaltungen, wobei an dem Uferweg wohngebietsfremde Menschen verkehren, die sich an den wenigen Sitzgelegenheiten aufhalten, häufig Alkohol u.ä. konsumieren und dabei ihren Müll hinterlassen (z.B. leere Flaschen, Zigarettenkippen etc.). Auch hier sehen wir eine Gefährdung für unsere Kinder.
Bereits jetzt werden Uferweg und Parkplatz vor der Marina im Sommer vermehrt von den Flüchtlingen aus Langenort genutzt, die sich dort stundenlang aufhalten, den Weg blockieren (sie liegen zum Teil auf dem Fußweg in der Sonne) und dort ebenfalls Alkohol konsumieren.

Gefährdungen von Kindern durch Radler: Das Gefälle des geplanten Fuß-/ Radweges liegt entsprechend dem natürlich anstehenden Gelände bei etwa 1 %. Die Richtlinien RASt 06 und ERA, in denen wesentliche Entwurfsgrundlagen für den Radverkehr dargelegt sind, sprechen ab 3 % (z.T. ab 5 %) von einem starken Gefälle, bei dem besondere bauliche oder planerische Maßnahmen empfohlen werden und auf eine gemeinsame Benutzung verzichtet werden sollte. Das befürchtete Gefährdungspotenzial wurde insoweit etwas überhöht. Konflikte zwischen den Benutzern können jedoch mit dem Instrumentarium des Bauplanungsrechts nicht verbindlich entkräftet werden. Regelungsebene für eine auf die unterschiedlichen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Gestaltung ist die Ausführungsplanung der Wegeverbindung. Der als Anlage zur Planbegründung beigefügte Gestaltungsentwurf v. 10.03.2017 wurde dazu inzwischen mit der Erschließungsträgerin als verbindliche Grundlage vereinbart und lässt die Grundzüge erkennen. Danach werden durch die Trassenführung und durch die bauliche Ausformung der besagten Kreuzungsbereiche Gefahrenpunkte präventiv entschärft. Die verkehrsrechtliche Widmung bietet weitere Möglichkeiten. Nach den Empfehlungen der RASt 06 kommt ein gemeinsamer Geh- und Radweg für eine schwachen Fußgänger- und Radverkehrsbelegung bis etwa 70 – 100 (Fg+R)/h in Frage. Für den geplanten gemeinsamen Geh- und Radweg wird von einer geringeren Belegung ausgegangen, die diese Empfehlungswerte nicht erreicht, denn eine höhere Verkehrsnachfrage (Fg+R) wäre aus den angrenzenden Siedlungsflächen nicht begründbar. Die Benutzung kann verkehrsrechtlich durch *Zeichen 240 StVO* (Radverkehr muss auf Fußgänger Rücksicht nehmen) oder mit Zeichen *239 StVO* („Fußgänger“) und *Zusatzzeichen 1022-10 StVO* („Radfahrer frei“/ Vorrang Fußgängerverkehr, Radverkehr nur Schrittgeschwindigkeit) geregelt werden. Bzgl. der befürchteten Gefährdungen und der Ausschöpfung planerischer und verkehrsrechtlicher Präventionsmöglichkeiten ist deshalb auf die nachfolgende Planungsebene (Umsetzungsplanung) zu verweisen. Entsprechende Hinweise wurden in der Planbegründung (Pkt. 7) ergänzt). Gleichzeitig bleibt die angeregte Beschränkung auf eine reine Fußgängernutzung unberücksichtigt, weil dies der erwarteten Verkehrsnachfrage und auch dem Zeitgeist nicht gerecht würde und deshalb mit hoher Wahrscheinlichkeit gleichwohl von Gefährdungen aufgrund rechtswidriger Benutzungen durch Radler auszugehen wäre.

Lärm: Die Annahme einer erhöhten Lärmbelastung ist unbegründet. Denn aufgrund der Planänderung und unter Berücksichtigung der o.a. Gestaltungsentwurfs vom 10.03.2017 erhöht sich der Abstand zwischen dem Fuß-/ Radweg und dem Wohnhaus Kadettweg 7. Die im Änderungsentwurf vorgesehene Mitbenutzung durch Radfahrer bewirkt keine Zunahme potenzieller Lärmemissionen auf der Wegeverbindung. Die Bedenken sind auch in Bezug auf die Spielstationen und Verweilbereiche unbegründet.

ff. Ö 02	[redacted] **(betr. Eigentum Kadettweg 7 / FS 442/274)**	Schreiben vom 30.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Zusätzlich stellen wir den Antrag auf Änderung des B-Planes bezüglich der genehmigten Höhe der Einfriedungen, im Besonderen für lebende Hecken, für die an den Fußweg grenzenden Grundstücke (Teil B 8.8). Hier sollte die Höhe der Bepflanzung auf mindestens 2 Meter festgelegt werden, um den Grundstücks-eigentümern weiterhin, d.h. auch bei erhöhter Frequentierung des Weges, eine notwendige Privatsphäre zu ermöglichen.		Denn beides war i.Ü. auch nach dem Ursprungsplan ohne Weiteres im öffentlichen Freiraum der bisher festgesetzten Fußgängerfläche zulässig und vorstellbar. Vor allem jedoch sind *„Geräuscheinwirkungen, die von … Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, … im Regelfall <u>keine</u> schädliche Umwelteinwirkung.“* (§ 22 (1a) BImSchG). Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Spielstationen stellen Einzelanlagen dar, die ein Abweichen von dieser Regelvermutung nicht rechtfertigen können. Ähnlich verhält es sich mit den Verweilbereichen, denn die Funktion der als öffentlicher Freiraum geplanten Wegeverbindung beschränkt sich im Großen und Ganzen auf das Wohngebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt“ selbst (vgl. Planbegründung, Pkt. 3.2). Die Freiraumnutzung stellt insoweit einen natürlichen Teil der zugelassenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet dar und kann deshalb keine unverhältnismäßige Störwirkung begründen. **<u>Müll:</u>** Der Hinweis wurde aufgegriffen und nach Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt in der Planbegründung (Pkt. 7, Umsetzungsplanung) ergänzt. **<u>Privatsphäre</u>**: Erschließungsflächen sind elementarer Bestandteil von Baugebieten. Insbesondere in Wohngebieten ist dabei neben der reinen verkehrlichen Grundstückserschließung auch die Aufenthaltsnutzung durch Bewohner und – in Abhängigkeit von der Lagezentralität – auch durch Gebietsfremde von Bedeutung. Die Erwartung, dass der individuelle Anspruch auf Privatsphäre auf solche öffentlichen Aufenthaltsflächen überwirken würde und auf diesen eine besonderes Angemessenheitsgebot gegenüber den angrenzenden Wohngrundstücken zu beachten wäre ist allerdings überzogen und mit dem öffentlichen Nutzungszweck auch nicht vereinbar. Der Anspruch auf Privatsphäre endet entsprechend an der eigenen Grundstücksgrenze. Im Änderungsplan werden keine Nutzungen auf der öffentlichen Fuß-/ Radwegefläche zugelassen, die als unangemessen bzw. wohngebietsunverträglich oder -untypisch einzuordnen wären. **<u>Höhe der Einfriedungen:</u>** Bei der Prüfung der Anregung wurde das individuelle Interesse an einer ungestörten Privatsphäre und die Raumwirkung der Wegeverbindung mit ihren gestalteten Seitenflächen berücksichtigt. Klarzustellen ist dabei, dass die Entscheidung für den Erwerb eines Wohngrundstücks an der Wegeverbindung im Verantwortungsbereich der jeweiligen Bauherren, so auch der Einwender liegt und zu diesem Zeitpunkt entsprechend dem Ursprungsplan ein öffentlicher Fußweg im Abstand von 3 m zur Baugrenze und max. 1 m hohe Einfriedungen festgesetzt waren. Mit der 2. Planänderung wird zunächst bereits der Abstand des Weges zur Baugrenze etwa verdoppelt; der öffentliche Korridor wurde zugunsten der beidseitig angrenzenden Grundstücke auf eine Breite von 7,5 m reduziert.

ff. Ö 02	**[redacted] (betr. Eigentum Kadettweg 7 / FS 442/274)**	Schreiben vom 30.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
		Unter Beachtung dieser Ausgangslage wurde die Anregung teilweise berücksichtigt und die TF 8.9 dahingehend geändert, dass die zugelassene Einfriedungshöhe entlang der Wegeverbindung an die im sonstigen Plangebiet geltende Höhe (1,2 m) angeglichen wurde. Bepflanzungen bis zu 2 m Höhe würden allerdings eine gassenhafte Raumwirkung des Freiraums erzeugen, was hier planerisch unerwünscht ist. Bepflanzungen werden deshalb auf 1,5 m beschränkt. **Die Bedenken wurden teilweise berücksichtigt.**

Ö 03	**[redacted] (betr. Eigentum Jollenweg 7 / FS 442/257)**	Schreiben vom 04.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

wir sind Anwohner und Eigentümer eines Einfamilienhauses mit der o. g. Adresse und somit unmittelbar von dem Vorhaben betroffen. Wir begrüßen es, dass nach jahrelangem Stillstand endlich wieder Aktivitäten für eine Fertigstellung der beplanten Flächen erfolgen. Der derzeitige Zustand ist gelinde gesagt nicht haltbar, wenn man die Art und Qualität der errichteten Bebauung in unmittelbarer Umgebung und deren Grundstückspreise im Verhältnis betrachtet.

Wir stellen fest, dass die nunmehr 2. Änderung des o. g. B-Plans wiederum aus rein wirtschaftlichen Beweggründen erfolgt („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“). Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, weshalb der Herstellungsaufwand zum Zeitpunkt der erstmaligen rechtlichen Festsetzung des B-Plans verhältnismäßig war und welche Entwicklung seitdem stattfand, dass eine Herstellung zum jetzigen Zeitpunkt „unverhältnismäßig“ sein soll. Wir bitten diesen Punkt gesondert und mit belastbaren Zahlen nachvollziehbar darzustellen. Ungeachtet dessen gehen wir davon aus, dass die Kosten für die geplante Maßnahme für den Investor (WIRO) und für die Hansestadt als Betreiber um ein Vielfaches geringer ausfallen, als die bisher im B-Plan festgesetzte Herstellung eines Wasserlaufes. Juristisch wird die Frage zu klären sein, ob Stadt und Investor nicht schon zum Zeitpunkt der Festsetzung des B-Plans Kenntnis davon hatten, dass ein wirtschaftlicher Betrieb des Wasserlaufes nicht möglich sei. In den Verkaufsprospekten der zu erwerbenden Baugrundstücke sowie in allen mit der WIRO geführten Verkaufsgesprächen wurde dieser Aspekt zumindest nicht erwähnt.

Die gewählte Bepflanzung mit Säulenhainbuchen soll sich an den bereits vorhandenen Baumbestand im Wohngebiet orientieren und sich durch ihre „kleine und schmale Wuchsform“ gut in die bestehende Landschaft integrieren. Es ist davon auszugehen, dass die nördlich der Bäume gelegenen Flurstücke beschattet und durch Laubfall beeinträchtigt werden (vgl. Lageplan). Hier befindet sich auch unsere Grundstücksfläche. Wir widersprechen dieser geplanten Bepflanzung. Entscheidendes Kaufkriterium war für uns, die südliche Ausrichtung des Gartens und gerade nicht eine Beschattung durch Bestandsbepflanzungen oder in der Planung zu erwartende Bepflanzungen.
Aus den Unterlagen ist nicht entnehmbar, wie das Oberflächenwasser bei beispielsweise Starkregenereignissen zum Abfluss gebracht werden soll. Wir weisen darauf hin, dass es im Jahresverlauf mehrfach zu solchen Ereignissen kommt und die derzeitige Brachfläche dann voll unter Wasser steht. Gern können wir hierfür auch Fotoaufnahmen der letzten Jahre liefern.

Der geplante Grünzug soll für den Fußgängerverkehr geöffnet werden. Dazu heißt es in der Begründung, „Der insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung ‚**Fuß-/Radweg**‘ festgesetzte Korridor soll einen 3,0 m breiten befestigten Weg mit randlicher Begrünung aufnehmen.“ Bisher war nur ein „von einer Fußgängerverbindung beidseitig begleiteter Wasserlauf, der das westliche Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teil gliedert“ geplant. Es ist davon auszugehen, dass der Fahrradverkehr für uns und für alle weiteren Anwohner eine stärkere Frequentierung und somit eine zusätzliche Belastung der Gartennutzung darstellt. Bei der von Ihnen

Die mit unwirtschaftlichen Aufwendungen zusammenzufassenden Gründe für die Planänderung sind in der Planbegründung hinreichend dargelegt. Nach Fehleinschätzungen hinsichtlich einer wirtschaftlich vertretbaren Umsetzbarkeit und dauerhaften Unterhaltung des im bisherigen Plan zugelassenen Wasserlaufs werden mit der Planänderung nunmehr planungsrechtlich erforderliche Voraussetzungen geschaffen, um mit einem veränderten Konzept den Abschluss der öffentlichen Baumaßnahmen zu ermöglichen. Denn die städtebauliche Komponente manifestiert sich seit mehreren Jahren als unfertig ausgebauter öffentlicher Freiraum und begründet das Planungserfordernis für die 2. Änderung. Klarzustellen ist dabei, dass sowohl die Fortentwicklung der bestehenden Siedlungen als auch eine Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange legitime und aufgrund von § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung von B-Plänen pflichtgemäß zu berücksichtigende Aspekte der Bauleitplanung sind.

Inwieweit sich aus dem Zeitpunkt von Erkenntnissen über eine wirtschaftliche Machbarkeit des künstlichen Wasserlaufs eine juristische Fragestellung ergibt und überhaupt eine Betroffenheit privater Belange ableitbar ist und ob ggf. eine Informationspflicht über solche Erkenntnisse gegenüber der Allgemeinheit bestand, bedarf hier keiner Erörterung. Denn dies beinhaltet keine Anregungen zur Planänderung und ist deshalb keine Frage der planerischen Abwägung.

Die im Gestaltungsentwurf vonseiten der Fachplanung empfohlenen Säulenhainbuchen wurden mit besonderer Rücksichtnahme auf eine Betroffenheit der Anlieger durch Schattenwurf und Laubfall gewählt, denn die Laubmenge und die Schatten werfende Silhouette minimieren hier eine Betroffenheit erkennbar. Mit der Aufnahme in die Planfestsetzungen soll diesbezüglich die Verlässlichkeit der Planung gegenüber den Anliegern gesichert werden. Jedoch gehören Bäume mit ihren Klima- und Wohnumfeld verbessernden Eigenschaften und gleichzeitig den angesprochenen Auswirkungen auf Einzelne zum zweckmäßigen und ebenso regelmäßigen Inventar von Wohngebieten und insbesondere des öffentlichen Raumes. Diese Auswirkungen sind deshalb hinzunehmen und stellen keine unzumutbare Grundstücksbelastung dar. Die Säulenhainbuchen bleiben deshalb Bestandteil der Planänderung.

Die Entwässerungsplanung und ein etwaiger Anschluss der Fläche an die verfügbare öffentliche Regenwasser-Kanalisation des Gebietes sind Gegenstand der nachfolgenden technischen Planung. Für die Regelungsinhalte des B-Plans genügt es einstweilen, dass eine Anschlussmöglichkeit besteht.

ff. Ö 03	[redacted] **(betr. Eigentum Jollenweg 7 / FS 442/257)**	Schreiben vom 04.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
geplanten Änderung, veranlasst wohlbemerkt aus rein wirtschaftlichen Gründen, wären wir in der Nutzung unseres Eigentums insbesondere unserer Privatsphäre wesentlich eingeschränkt. Noch stärker würde sich ein Eingriff in unsere Privatsphäre oder gar Intimsphäre ergeben, wenn die von Ihnen geplanten öffentlich zugänglichen Sitzgelegenheiten mit Verweilcharakter unmittelbar anliegend an unser Grundstück umgesetzt werden würden. Es ist davon auszugehen, dass das privat gesprochene Wort zwangsläufig mitgehört werden kann. Umgekehrt stellen die Sitzgelegenheit und der Spielbereich eine zusätzliche Lärmimmission dar, die wir nicht dulden werden. Insoweit stellt diese Festsetzung zugleich einen Eingriff in unser Eigentum dar. Wir widersprechen einer derartigen Festsetzung. Bzgl. der Art der zu wählenden Beleuchtung sind keine Angaben den Unterlagen zu entnehmen. Es wird lediglich auf eine „ausreichende und funktionsgerechte Straßenbeleuchtung“ abgestellt. Da auch die Beleuchtung zum rechtskräftigen B-Plan eine Veränderung darstellt, muss hier dezidiert dargestellt werden, welche Art der Beleuchtung zu wählen ist. Dabei ist in besonderer Weise dem Erholungsanspruch der anliegenden Grundstücke Rechnung zu tragen, die durch eine weitere Lichtimmission stärker belastet sind. Die Anlieger werden dadurch zu weiteren finanziellen Aufwendungen bezüglich der Verdunkelung der Räume gezwungen. Es wäre nicht akzeptabel, wenn beispielsweise Straßenlaternen einen Teil der Gartenflächen ausleuchten. Es heißt zwar in der Begründung unter 3.6 Nutzungsbeschränkungen, Immissionsschutz, „Die 2. Planänderung hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Regelungen zum Immissionsschutz.“ Dies stellen wir in Frage. Des Weiteren fordern wir die Veröffentlichung der Erschließungsverträge zwischen der Hansestadt Rostock und der WIRO GmbH. Damit wäre zumindest sichergestellt, dass die Öffentlichkeit frühzeitig Einblick in die vertraglichen Festsetzungen erhält und nicht wieder überrascht wird, von „unverhältnismäßigen“ Aufwendungen zu welchen Lasten auch immer.		Belastungen der Grundstücksnutzung sind weder aufgrund der Zulassung von Radverkehr noch aufgrund einer gegenüber der bisher festgesetzten Fußgängernutzung möglicherweise stärkeren Frequentierung auf der zentr. Wegeverbindung erkennbar und wurden auch nicht erklärt. Auswirkungen auf den individuellen Anspruch an Privatsphäre können hingegen nicht verneint werden. Jedoch ist dazu klarzustellen, dass der Privatsphäreanspruch an der Grenze des privaten Grundstücks endet und nicht auf die angrenzenden öffentlichen Flächen überwirkt. Zudem liegt es in der Hand des Grundstücksnutzers, hier – etwa durch Bepflanzungen – seinen Privatsphäreanspruch zu verwirklichen. Die Planänderung stellt diesbezüglich auch keinesfalls eine Verschlechterung dar. Denn zum Zeitpunkt des Ankaufs des Baugrundstücks, der i.Ü. im alleinigen Verantwortungsbereich der Eigentümer lag, war der öffentliche Fußweg sogar unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze vorgesehen. Mit der 2. Planänderung und nach dem erwähnten Gestaltungsentwurf rückt er nunmehr vom Wohnhaus und der Grundstücksgrenze weg. Die Art der Beleuchtung ist nicht Regelungsgegenstand eines B-Plans; auf die nachfolgende technische Planung wird insoweit verwiesen. Klarzustellen ist, dass Beleuchtungsanlagen untrennbar zum öffentlichen Raum gehören und insoweit zu dulden sind – im Einzelfall u.U. auch unter Inanspruchnahme individueller Verdunkelungsmaßnahmen. Die Anlieger dürfen dabei – so auch hier – jedoch eine rücksichtsvolle Planung erwarten, die i.Ü. aber zweckentsprechend auch ohnehin auf die Beleuchtung des Weges, nicht der Anliegergrundstücke gerichtet sein wird. Das Interesse an einer Veröffentlichung des Erschließungsvertrags beinhaltet keine planrelevanten Anregungen und ist deshalb nicht Gegenstand der planerischen Abwägung. Insoweit wird auf die individuellen Informationsmöglichkeiten verwiesen. **Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt.**

Ö 04	[redacted] **(betr. Eigentum Jollenweg 6 / FS 442/228, -/150)**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

Ich bin Eigentümerin des im Geltungsbereich des o.g. B-Plans gelegenen Grundstücks Flurstück 442/228 und 442/150, Flur 1 in der Gemarkung Gehlsdorf. Das Grundstück wurde mit notariellem Grundstücksvertrag von der WIRO erworben und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Danach führt die WIRO die Erschließung des gesamten B-Plan-Gebietes nach § 127 BauGB und gem. abgeschlossenen Erschließungsvertrags zwischen der WIRO und der Hansestadt Rostock und stellt mich von den Kosten dafür frei. Der Kaufvertrag umfasst somit keine Erschließungskosten. Teil der Erschließung war u.a. die Herstellung eines künstlichen Wasserlaufs mit beidseitig verlaufenden schmalen Fußwegen. Die Hansestadt Rostock hat nunmehr die diesem Schreiben zu Grunde liegende Änderungsplanung vorgenommen, da die WIRO ihrer Erschließungspflicht bisher nicht nachgekommen ist.
Der Änderungsentwurf sieht nunmehr statt eines künstlichen Wasserlaufs vor, eine zum Warnowufer führende Verkehrsfläche mit einem Spielplatz sowie am Warnowufer selbst einen Verweilbereich mit einem Spielplatz sowie zwei weitere Verkehrsflächen festzusetzen. Ich bitte mir das Protokoll der Ortsbeiratssitzung om 24.11.2015 zu übermitteln, da in der Begründung auf S. 3-4 in diesem Zusammenhang verschleiernd lediglich von „ nach kontroverser Diskussion“ gebilligten Verzicht die Rede ist und die diskutierten Gründe nicht nachvollziehbar wiedergegeben werden.
Mein Grundstück mit dem Wohnhaus befindet sich in erster Reihe zum Warnowufer und grenzt als Eckgrundstück unmittelbar an die im 2. Änderungsentwurf nunmehr geplante Füßgängerverbindung mit Spielplatz und die am Warnowufer geplante Verkehrsfläche mit Verweilbereich und Spielplatz.
Die 2. Änderung des genannten B-Plans führt zu Nutzungskonflikten zwischen der bestehenden Wohnnutzung und der öffentlichen Freiraumnutzung, die nicht erkennen läßt, wie dem Gebot der planerische Konfliktbewältigung Genüge getan wird. Die vorliegende Planung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung meines grundgesetzlich garantierten Rechts auf Unversehrtheit meiner Gesundheit und meines Eigentums. Durch die geplante Änderung kommt es zu einer bedeutsamen Nutzungseinschränkung meines Grundstücks durch den in unmittelbarer Nähe von den Fußgänger- und Radverkehr hervorgerufenen Geräusch- und Lärmpegels im Vergleich zum derzeitigen Zustand.
Mein Grundstück wird durch die geänderte Planung nunmehr von 2 Seiten in ganzer Länge von Verkehrsflächen umgrenzt und zusätzlich von 2 Verweilbereichen und Spielplätzen eingeschlossen. Im Vertrauen auf den ursprünglichen B-Plan habe ich die Planung meines Wohnhaues einschließlich der Lage von Terrasse und Schlafzimmer auf die Festsetzungen des bestehenden B-Plans einschließlich der 1. Änderung ausgerichtet, die nunmehr durch die 2. Änderungsplanung einer verstärkten Lärm- und Geräuschemissionen ausgesetzt sein werden.
Ich erspare es mir auf die nur wenige Meter feststellbaren Abstände einzugehen, da diese durch die planerischen Festsetzungen unmittelbar zu entnehmen sind. Einen Spielplatz unmittelbar an mein Grundstück mit der schon erwähnten Schlafzimmernutzung anzulegen, halte ich für unzumutbar, da hier auf Grund der unmittelbaren Nähe ein erheblicher Konflikt zwischen Spiel- und Wohnnutzung erzeugt wird. Eine Frequentierung der Spielplätze zu jeder Tages- und Nachtzeit sowie an Sonn- und

Richtigzustellen ist, dass der Änderungsentwurf an Stelle einer 5 m breiten Wasserfläche (künstlicher Wasserlauf) und beidseitig je 2,5 m breiten öffentlichen Fußgängerflächen nunmehr die Festsetzung einer 7,5 m breiten öffentlichen Fuß-/ Radwegefläche und beidseitig je 1,25 m breite Streifen Wohngebietsflächen vorsieht. Ein Spielplatz ist nicht Bestandteil der Festsetzungen oder der Ausführungsplanung. Jedoch sollen in den Freiraum ein mittiger, 3 m breiter Fuß-/ Radweg mit 3 Verweilbereichen und 3 Spielstationen integriert werden.

Es wird auf die im Ratsinformationssystem der Hanse- und Universitätsstadt Rostock öffentlich verfügbare Niederschrift verwiesen.

Die vorgesehenen Festsetzungen der 2. Planänderung erzeugen keinen Konflikt mit angrenzenden Nutzungen, der einer besonderen planerischen Bewältigung bedürfte.

Die Annahme von planbedingten Gefährdungen der Gesundheit oder des Eigentums, verursacht durch erhöhte Lärmbelastungen ist unbegründet. Die auf der Wegeverbindung hinzukommende Funktion Radverkehr ist nicht mit signifikanten Lärmemissionen verbunden. Der Abstand der festgesetzten Verkehrsfläche zum bestehenden Gebäude (Schlafzimmerseite) wird mit der Planänderung formalrechtlich um 1,25 m bzw. unter Berücksichtigung des mit der Erschließungsträgerin inzwischen vereinbarten Gestaltungsentwurfs vom 10.03.2017 um ca. 3 m erhöht – also von bisher etwa 3 m auf künftig etwa 6 m. Die im Einmündungsbereich auf den Uferweg aufgeweitete und insoweit neu/ heranrückend festgesetzte Fuß-/ Radwegefläche hat hier zur Gebäudewestseite (Terrasse) einen Abstand von ≥ 28 m. Die in diesem Bereich vorgesehene Spielstation liegt etwa 36 m entfernt – also in einem größeren Abstand, als er im sonstigen Plangebiet für die mit vollem Funktionsumfang festgesetzten Spielplätze im nördlichen Grünzug oder an der Gemeinbedarfsfläche „KiTa“ berücksichtigt wurde (vgl. Planbegründung vom 26.01.2005 zum Ursprungsplan, S. 38).

Klarzustellen ist dabei, dass Geräuscheinwirkungen von Kinderspielplätzen gem. § 22 (1a) BImSchG im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen. Da es sich bei den im Gestaltungsentwurf vom 10.03.2017 vorgesehenen Spielstationen um Einzelanlagen und nicht um einen Kinderspielplatz mit vollen Funktionsumfang handelt, wäre ein Abweichen von dieser Regelvermutung, also die Annahme von schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der Spielstationen, nicht zu rechtfertigen.

ff. Ö 04	[redacted] **(betr. Eigentum Jollenweg 6 / FS 442/228, -/150)**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

Feiertagszeiten ist ebenso zu erwarten wie eine missbräuchliche Frequentierung durch Jugendliche und Erwachsene mit entsprechendem „partybedingtem“ Lärm, insbesondere wenn damit regelmäßig übermäßiger Alkoholgenuss verbunden ist. Letzterer Personenkreis ist schon heute an den Bänken anzutreffen, die am Warnowufer in unmittelbarer Nähe zu meinem Grundstück aufgestellt worden sind. Es bedarf nur wenig Phantasie, sich vorzustellen, welche Ausmaße das Ganze annimmt, wenn die 2. Änderung des genannten B-Plans Rechtskraft erlangen sollte. Die Nutzung der Terrasse und das Öffnen von Fenstern, insbesondere der Fenster, die auf die Verkehrsfläche ausgerichtet sind, wird erheblich eingeschränkt werden. Das Ganze gerät dann völlig außer Kontrolle, wenn es durch die vieldiskutierte Brückenplanung im Stadthafen zu einer potenzierten Frequentierung des Warnowufers, der geplanten Verkehrsflächen, Verweil- und Spielplätzen kommen wird. Eine zumutbare Nutzung der Terrasse und das Öffnen von Fenstern wird dann kaum noch möglich sein.

Die Anordnung der Spielplätze widerspricht zudem den ursprünglichen Vorgaben des Bebauungsplans (Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 03.11.2004 und vom 26.01.2005). So heißt es auf S. 38 der Begründung: „Innerhalb der Fläche wird ein Areal als Kinderspielplatz so ausgegrenzt, dass allseitig ein angemessener Abstand zur benachbarten Wohnbebauung eingehalten wird (18 – 20 m), um neben der Vorhaltung dieser für ein Wohngebiet wichtigen Freiflächenfunktion auch eine angemessene Wohnruhe im Umfeld zu gewährleisten.“ Entsprechende Schutzmaßnahmen auf Grund der Unterschreitung der zum Schutz der Wohnruhe festgelegten Abstände sind aber nicht festgesetzt worden und dürften sich auf Grund des geringen Abstandes zu meinem Wohnhaus als wenig tauglich erweisen. Aus meiner Sicht kommt daher nur eine Verlegung des Spielplatzes in die Nähe des vorhandenen Kindergartens in Frage.

Darüber hinaus direkt an meiner westlichen Grundstücksgrenze und nördlich versetzt gegenüberliegend Baumpflanzungen mit Säulenhainbuchen und Silberpappeln geplant und als Anpflanzgebot 4.2.5 festgesetzt. Widersprüchlich erscheint, dass in der Begründung als anzupflanzende Baumart nur die Hainbuche genannt wird. Mit zunehmenden Alter der Bäume wird dies zu einer erheblichen Verschattung meines Grundstücks führen (s. S. 6 , Nr. 3.2 i.V. m. S. 7, Nr. 3.5 und der Anlage „Lageplan Freiflächen“). Weiterhin kommt es durch die geplante Straßenbeleuchtung insbesondere nachts zu einer lichtbedingten Störung der Nachtruhe, da Schlafzimmer der geplante Wegeverbindung zugeordnet sind (s. S. 7, Nr. 3.4).

Gleichermaßen beeinträchtigend ist auch die Planung des als „Besucherattraktion“ geplanten Verweilbereichs mit Spielstation am westlichen Abschluss der Verkehrsfläche am Warnowufer. Die Planung sieht hier vor, den bisher in ca. 10 m Entfernung verlaufenden Rad- und Fußweg unmittelbar an meine Grundstücksgrenze zu verlegen und die bestehende Geländekante offensichtlich zu beseitigen. Neben der Geräuschbelästigung wird auch das unrechtmäßige Betreten meines Grundstücks erleichtert, da die Hemmschwelle zum unbefugten Betreten meines Grundstücks entfällt, denn nach den Festsetzungen des Bebauungsplans soll lediglich ein Zaun bis max. 1,2 m Höhe zulässig sein. Dies

Die Annahme von zweckentfremdenden/ missbräuchlichen Benutzungen der Spielstationen oder der Verweilbereiche und von damit verbundenen Ruhestörungen (Partylärm, Alkoholkonsum) kann mit dem Instrumentarium des Planungsrechts nicht vollständig entkräftet werden. Die Festsetzungen des Änderungsplans berücksichtigen hier jedoch allgemeine Planungs- und Ausstattungsstandards für Wohngebiete, deren Funktionen sich im Großen und Ganzen auf das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt“ selbst beschränkt (vgl. Planbegründung, Pkt. 3.2), und die insoweit keine besonderen Planungsvorsorge- oder gar Konfliktbewältigungsstrategien erfordern. Die Freiraumnutzung stellt hier einen natürlichen Teil der zugelassenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und daraus resultierender Anforderungen an das Wohnumfeld dar und kann deshalb keine unverhältnismäßige planbedingte Störwirkung begründen. Eine missbräuchliche Benutzung der geplanten Anlagen kann hingegen nicht Gegenstand der planerischen Konfliktbewältigung werden. Für einen solchen Fall wird auf das Ordnungsrecht verwiesen, dessen Instrumentarien auch den Bewohnern des Grundstücks 442/228 zur Verfügung stehen.

Die geradezu anthropophob überzeichneten Darstellungen über einen absehbaren Kontrollverlust bzgl. der Nutzung des öffentlichen Raumes werden deshalb nicht zum Gegenstand von Planungsvorsorgeüberlegungen gemacht. Hierzu ist vielmehr auf die im eigenen Verantwortungsbereich der Grundstückseigentümer getroffene Kauf- und Standortentscheidung unmittelbar am Uferweg und unmittelbar an der nunmehr als Fuß-Radweg vorgesehenen Wegeachse zu verweisen.

Die Festsetzung von Säulenhainbuchen erfolgten auf Empfehlung der Fachplanung mit besonderer Rücksichtnahme auf eine Betroffenheit der Anlieger durch Schattenwurf und Laubfall. Denn die Laubmenge und die Schatten werfende Silhouette minimieren hier eine Betroffenheit erkennbar. Das trifft gleichermaßen auch für die Minimierung von unerwünschten Auswirkungen der Wegebeleuchtung zu. Mit der artkonkreten Aufnahme der Bäume in die Planfestsetzungen soll diesbezüglich die Verlässlichkeit der Planung gegenüber den Anliegern gesichert werden. Jedoch gehören Bäume mit ihren Klima- und Wohnumfeld verbessernden Eigenschaften und gleichzeitig den angesprochenen Auswirkungen auf Einzelne zum zweckmäßigen und ebenso regelmäßigen Inventar von Wohngebieten und insbesondere des öffentlichen Raums. Diese Auswirkungen sind deshalb hinzunehmen und stellen keine unzumutbare Grundstücksbelastung dar. Die Säulenhainbuchen bleiben deshalb Bestandteil der Planänderung. (Silberpappeln sind nur auf dem zentralen Platz ca. 150 m nordöstlich des in Rede stehenden Grundstücks vorgesehen.)

ff. Ö 04	[redacted] **(betr. Eigentum Jollenweg 6 / FS 442/228, -/150)**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

gilt gleichermaßen auch für die Einfriedung parallel zum bisher vorgesehen künstlichen Wasserlaufs auf 1 m. Die Beibehaltung der Einfriedungshöhe lässt die Sicherheitsfunktion völlig außer Betracht. Die schon zuvor von mir dargestellten Beeinträchtigungen und Nutzungseinschränkungen sind auch bei der vorgesehenen Planung am Warnowufer zu erwarten und werden deshalb an dieser Stelle nicht wiederholt. Darüber hinaus kommt es zu einer erhebliche Verletzung der Privatsphäre, da durch die Beseitigung der Geländekante und der zu niedrigen Festsetzung der Einfriedungshöhe der Garten, die Terrasse und die Räume im Erdgeschoss durch die an drei Seiten meines Grundstücks umschließenden Verkehrsflächen fast vollständig eingesehen werden können. Die Beeinträchtigung trifft im Vergleich zu anderen Grundstückseigentümer mich zudem völlig einseitig und unverhältnismäßig. Da eine situative Vorprägung meines Grundstücks nicht besteht, führt die Planung dazu, dass mir erhebliche Beeinträchtigungen zugemutet werden und die Grundstückssituation in der Folge sich massiv verschlechtert.

Ich fordere Sie daher auf, zu ermitteln, in welchem Umfang es auch jahreszeitlich bedingt zu einer Erhöhung des Lärm- und Geräuschpegels unter Berücksichtigung der entfallenden Bäume unmittelbar an meinem Grundstück und an meinem Haus kommen wird, planerisch die zu erwartenden Konflikte in die Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB einzustellen und entsprechend auch planerisch zu bewältigen, d.h. eine Umplanung vorzunehmen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 15.W.123 wird auf Grund der Nutzungsbeschränkungen mit einem Wertverlust von ca. 75.000 bis 90.000 Euro verbunden sein. Gerade der durch die Planung aufgegebene künstliche Wasserlauf stellt ein wertgebendes Gestaltungselement dar und war für mich bei der Kaufentscheidung ein maßgebliches Kriterium. Dies stellt nach nach § 39 BauGB offenkundig ein Vertrauensschaden dar! Im Hinblick auf den Vertrauensschutz, den ich beim Erwerb des Grundstücks und meiner Investition geltend machen kann, stelle ich daher die 2. Änderungsplanung im Hinblick auf die mit solcher Änderungsplanung verbundenen, dem Allgemeinwohl dienenden Belange in Frage. Auch städtebauliche Gründe nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sind für mich nicht erkennbar, die diese 2. Änderungsplanung rechtfertigen würden. Lediglich „Abstimmungen mit einem Investor und der WIRO als Erschließungsträger sind Grundlage für die geplante 2. Änderung des bestehenden B-Plans (vgl. S. 6 Nrt. 3.2). Eine Änderungsplanung mit solch weitreichenden Folgen ohne die betroffenen Bürger und Eigentümer des Baugebiets von vorneherein bei der Erarbeitung der Planung mit einzubeziehen, zeugt von einem Planungsverständnis nach „Gutsherrenart“ bzw. einer bürgerfernen „Investorenplanung“.
Die der Begründung zu entnehmenden finanziellen Gründe (vgl. S. 3, Nr.1.1. „unverhältnismäßiger Herstellungsaufwand und die hohen Betriebs- und Unterhaltungskosten“) waren schon mit Beschluss des B-Plans 2005 und auch schon 2010 zur 1. Änderung bekannt. Es stellt sich daher die Vermutung,

Und auch Beleuchtungsanlagen gehören untrennbar zum öffentlichen Raum und sind insoweit zu dulden – im Einzelfall u.U. auch unter Inanspruchnahme individueller Verdunkelungsmaßnahmen. Die Art der Beleuchtung ist jedoch nicht Regelungsgegenstand eines B-Plans; auf die nachfolgende technische Planung wird insoweit verwiesen. Für eine Änderung des Entwurfs wegen des Beleuchtungserfordernisses für den künftigen Fuß-/ Radweg besteht keine Veranlassung.

Bei der Prüfung der Anregung zu Einfriedungshöhe am Fuß-/ Radweg wurde das individuelle Interesse an einer ungestörten Privatsphäre und die Raumwirkung der Wegeverbindung mit ihren gestalteten Seitenflächen berücksichtigt. Mit der 2. Planänderung wird zunächst bereits der Abstand des Weges zur Baugrenze/ zum Wohnhaus etwa verdoppelt; der öffentliche Korridor wurde zugunsten der beidseitig angrenzenden Grundstücke auf eine Breite von 7,5 m reduziert. Unter Beachtung dieser Ausgangslage wurde die Anregung teilweise berücksichtigt und die TF 8.9 dahingehend geändert, dass die zugelassene Einfriedungshöhe entlang der Wegeverbindung an die im sonstigen Plangebiet geltende Höhe (1,2 m) angeglichen wurde. Bepflanzungen bis zu 2 m Höhe würden allerdings eine gassenhafte Raumwirkung des Freiraums erzeugen, was hier planerisch unerwünscht ist. Bepflanzungen werden deshalb auf 1,5 m beschränkt.

Aus der Einlassung über einen vermeintlichen Vertrauensschaden ergeben sich keine erörterungsbedürftigen inhaltlichen Anregungen zu der 2. Planänderung. Die Annahme eines Vertrauensschadens i.S.v. § 39 BauGB setzt den Nachweis eines Wertverlustes von konkreten Aufwendungen voraus, die im Vertrauen auf die sich aus dem bisherigen Plan ergebenden Nutzungsmöglichkeiten getroffen wurden. An einem solchen Nachweis fehlt es. Klarzustellen ist dabei, dass der bisherige B-Plan zwar eine Fläche zulässt, auf der ein Wasserlauf angelegt werden kann. Gegenstand der Festsetzung ist allerdings nicht die Verwirklichung des Wasserlaufs. Dies war Bestandteil der Erschließungsvereinbarung, die die Hanse- und Universitätsstadt Rostock und die Erschließungsträgerin bilateral getroffen haben, und wurde durch deren 6. Nachtrag durch andere Ausbauvereinbarungen ersetzt. Der Erschließungsvertrag hat für Dritte keine anspruchsbegründende Wirkung. Allerdings wurde auch nicht dargelegt, welche Aufwendungen eine Entwertung erfahren sollten, wenn auf dem benachbarten öffentlichen Grundstück ein Wasserlauf nicht mehr zulässig ist und auch weiterhin nicht verwirklicht wird.

ff. Ö 04	[redacted] **(betr. Eigentum Jollenweg 6 / FS 442/228, -/150)**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

dass es sich mit der 2. Änderungsplanung um eine reine Gefälligkeitsplanung zu Gunsten der WIRO handeln dürfte, die es seit 2005 unterlassen hat, den künstlichen Wasserlauf herzustellen, obwohl beim Verkauf der Grundstücke die Herstellungskosten eingepreist gewesen sein dürften. Ich halte es für einen Skandal, dass der Grund für die 2. Änderungsplanung damit allein in den wirtschaftlichen Interessen der WIRO begründet ist. Andere Gründe sind nicht erkennbar. In diesem Zusammenhang ist das Gehalt des WIRO-Geschäftsführers für die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der ursprünglichen Planung ein wichtiger Indikator und bitte um entsprechende Mitteilung.

Die beschriebene Planung lässt zudem erkennen, dass die auf S. 6 unter 3.2. beschriebene Gestaltung mit Schmuckbeeten, Baumreihenfragmenten mit Säulenhainbuchen, „baukünstlerischen Akzent“, Rasenflächen, Gräserbändern einschließlich der Möblierung der Spielplätze und Sitzgelegenheiten ebenfalls mit einem nicht unerheblichen Unterhaltungsaufwand von geschätzten 4200 €/a (netto) verbunden sein wird. Ein konkreter Kostenvergleich an Hand nachvollziehbar ermittelter konkreter Zahlen wird jedoch nicht vorgenommen, so dass die Planung an einem weiteren Abwägungsmangel leidet. Darüber hinaus ist geplant, die vorhandenen Pappeln an der Warnow zur Realisierung der geplanten neuen Fußgängerverbindung zu fällen und eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb keine alternative Wegeverbindungen bzw. Planungsalternativen in Erwägung gezogen werden, um im betroffenen Bereich im Hinblick auf den Vermeidungsaspekt der Eingriffsregelung des BNatSchG, den bestehenden Baumbestand zu erhalten. Hier scheinen lediglich Aspekte der Symmetrie für die geplante Fällung ausschlaggebend gewesen zu sein.
Auf Grund meiner geäußerten Vermutungen im Hinblick auf die der WIRO durch die 2. Änderungsplanung gewährten finanziellen Vorteile, beantrage ich die Einsichtnahme in den mit der WIRO geschlossenen Erschließungsvertrag sowie alle weiteren geschlossenen Verträge im Zusammenhang mit den Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplans. Die auf S. 9 unter Nr. 4 gegebene Begründung, wonach die ursprüngliche Planung „aus unterschiedlichsten Gründen jedoch bereits mit der Aufstellung des B-Plans aufgegeben“ wurde, ist verschleiernd und intransparent. Das würde auch bedeuten, dass mir dieser Sachverhalt zum dem Zeitpunkt vorenthalten bzw. verschwiegen wurde, als ich das Grundstück erwarb. Ich behalte mir weitere Einwendungen vor, falls sich aus der beantragten Einsichtnahme weitere Gesichtspunkte ergeben sollten.

Der Vorwurf einer unzulässigen, sog. Gefälligkeitsplanung ist unbegründet. Denn die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bedient sich hier lediglich der *WIRO GmbH* als Erschließungsträgerin zur Umsetzung eigener Entwicklungsinteressen. Nach Fehleinschätzungen hinsichtlich einer wirtschaftlich vertretbaren Umsetzbarkeit und dauerhaften Unterhaltung des im bisherigen Plan zugelassenen Wasserlaufs werden mit der Planänderung nunmehr planungsrechtlich erforderliche Voraussetzungen geschaffen, um mit einem veränderten Konzept den Abschluss der öffentlichen Baumaßnahmen zu ermöglichen. Die bezweifelte Planrechtfertigung für die 2. Änderung ergibt sich aus den in der Planbegründung dargelegten Gründen. Die städtebauliche Komponente manifestiert sich seit mehreren Jahren als unfertig ausgebauter öffentlicher Freiraum und begründet das Planungserfordernis im Besonderen. Das Interesse am Gehalt des WIRO-Geschäftsführers ist für diese Frage nicht von Belang.

In der Planbegründung sollen die Planungsauswirkungen, so z.B. auch Kostenfolgen dargelegt werden. Auf eine Darlegung von Herstellungs- bzw. Unterhaltungskosten für Anlagen, die nicht (mehr) hergestellt werden sollen, kommt es dabei nicht an. Für die Planänderung ist der veränderte Planungswille der Hanse- und Universitätsstadt Rostock von Bedeutung, der sich in dem Änderungsbeschluss der Bürgerschaft v. 08.11.2017 manifestiert. Dieser wird zum Gegenstand der Planänderung gemacht und erfordert – im Änderungsverfahren – eine Prüfung, ob dabei nachteilige Auswirkungen entstehen und dementsprechend weitergehende Änderungsfestsetzungen erforderlich werden.

Bzgl. der zu fällenden Pappeln wurde eine Ausnahmegenehmigung für die Rodung von der Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Aufgrund von § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG M-V und der in der Planbegründung dargelegten Gründe, die sich bereits aus dem (rechtswirksamen) Ursprungsplan ergeben, war sie dazu verpflichtet. Ersatzpflanzungen sind im 2. Änderungsplan hinreichend festgesetzt. Für die angeregte Suche nach Planungsalternativen besteht aufgrund der Planungs- und Eigentumssituation offensichtlich kein Raum.

Die zitierte Textpassage *„aus unterschiedlichen Gründen … aufgegeben“* bezieht sich auf ein nach den ursprünglichen Entwürfen *„…fleetartig in das Baugebiet hineingezogenes Kanalsystem …“* und bedarf zum Verständnis keiner näheren Konkretisierung. Der Verschleierungsvorwurf ist unbegründet.

Die Bedenken wurden teilweise berücksichtigt.

Die Einsichtnahmemöglichkeit wurde nicht mehr nachgefragt.

Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

Meine Mandantin ist Eigentümerin des Hausgrundstücks Jollenweg 5 in 18147 Rostock – verzeichnet im Grundbuch von Rostock, Blatt 3888, Gemarkung Gehlsdorf, Flur 1, Flurstück 442/62 (Grundstück). Das mit notariellem Vertrag vom 14.10.2010 von der WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (WIRO) erworbene Grundstück ist mittlerweile mit einem von ihr selbst und ihrer Familie bewohnten Einfamilienhaus bebaut. Die WIRO ist zugleich Erschließungsträgerin und hat sich vertraglich gegenüber der Hansestadt Rostock zur Umsetzung der Planung verpflichtet.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans 15.W.123 für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf“ (Bebauungsplan)[1]. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschloss am 08.11.2017 die Änderung des Bebauungsplans[2]. Planungsziel ist Änderung der Freiraumgestaltung im zentralen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans.
Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden.

Namens und in Vollmacht meiner Mandanten mache ich Auskunftsansprüche geltend und erhebe Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen:

Inhaltsübersicht

I. Antrag auf Erteilung von Auskünften ... 3
II. Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans ... 3
1. Motivation für Kauf & Pflicht des Erschließungsträgers ... 3
2. Fehlen städtebaulicher Gründe ... 4
a) Kein unverhältnismäßiger Herstellungsaufwand / fehlende bodenrechtliche Relevanz ... 5
b) Änderung bewirkt keine Einsparung von Kosten ... 5
c) Keine Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB ... 7
3. Nachteilige Auswirkungen für Anlieger ... 8
a) Wasserlauf vs. 7,5 Meter breiter Fußweg: Keine vergleichbare Gliederungs- und Verbindungswirkung ... 8
b) Beeinträchtigungen durch Emissionen (Lärm, Rauch), Straftaten und Ordnungswidrigkeiten ... 9
4. Ungleiche Lastenverteilung zu Lasten der nahe am Verweil- und Aufenthaltsbereichs wohnenden Anlieger ... 10
5. Undurchführbarkeit der Planung durch fehlende Grundstücksverfügbarkeit ... 11
6. Ersatz des Vertrauensschadens durch Planung ... 11
7. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot ... 11
8. Verfahrensmängel ... 12
a) Verstoß gegen § 2 Absatz 3 BauGB ... 12
b) UVP und SUP ... 14
c) Ausschluss des beschleunigten Verfahrens bei UVP-Pflicht ... 15
III. Fazit & Anregungen ... 15

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

I. Antrag auf Erteilung von Auskünften
II. Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans
1. Motivation für Kauf & Pflicht des Erschließungsträgers

Die Entscheidung meiner Mandanten zum Erwerb des Grundstücks im Jahr 2010 beruhte ganz maßgeblich auf der durch den Bebauungsplan in seiner Ursprungsfassung vorgesehenen Gestaltung des Gebiets. Dazu gehörte die Besonderheit des Wasserlaufs, welcher ein Alleinstellungsmerkmal aufweist und der durch seine natürliche Barrierewirkung eine Abgeschlossenheit bietet, ohne zugleich das Gefühl der Abschottung zu vermitteln. Geplant war das Gebiet als exklusive Wohnlage, was sich auch in einem überdurchschnittlich hohen Kaufpreis widerspiegelte. Die Belegenheit am Ufer der Warnow bringt eine überörtliche Attraktivität mit sich, die ein erhöhtes Aufkommen von Passanten bewirkt. Nach der vorherigen Konzeption des Bebauungsplans waren keine Aufenthalts- und Verweilbereiche vorgesehen, vielmehr war damit zu rechnen, dass Passanten den Bereich an der westlichen Grundstücksgrenze lediglich passierten, ohne sich in dem Bereich für längere Zeit aufzuhalten. Ebendies ist für meine Mandantin beim Erwerb des Grundstücks von erheblicher Bedeutung gewesen, da vorbeifahrende Radfahrer und passierende Spaziergänger eine noch hinzunehmende Beeinträchtigung der Privatsphäre darstellen, die den Aufenthalt im Garten, auf der Terrasse und an den westlichen Fenstern nach dem Empfinden meiner Mandantin nicht erheblich stören. Bei dem nun im Zuge der Änderung beabsichtigten Verweil- und Aufenthaltsbereich sieht das aber anders aus: Passanten, die sich an dem Aufenthaltspunkt aufhalten, werden nun nicht bloß auf die Warnow blicken, sondern auch in die Richtung des Grundstücks meiner Mandanten. Diese säßen zusammen mit ihren Angehörigen fortan praktisch auf dem „Präsentierteller“. Auf die damit verbundenen – in die Abwägung einzustellenden – Beeinträchtigungen der Eigentümerinteressen wird unten (Nummer 2 Buchstabe b sowie Nummer 3) zurückgekommen.

Meine Mandanten vertrauten darauf, dass die Maßnahmen wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, hergestellt werden. In diesem Vertrauen veranlassten sie die Errichtung des nun auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudes, um dort selbst mit ihrer Familie zu wohnen. Es ist kein Grund ersichtlich, der es rechtfertigen würde, den Erschließungsträger aus der Pflicht zur Herstellung der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zu entlassen, zumal die seinerzeit kalkulierten Grundstückpreise die Herstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen – insbesondere den Wasserlauf – mehr als kostendeckend[3] eingepreist haben. Für meine Mandanten ist es nicht hinnehmbar, dass der Wasserlauf, der über den Grundstückskaufpreis durch alle Eigentümer und auch durch meine Mandanten bezahlt worden ist, nun nicht hergestellt werden soll. Zu Lasten der Eigentümer wird durch die beabsichtigte Änderung ein Ersparnis zugunsten des Erschließungsträgers begründet. Dafür besteht weder Anlass

Dem Antrag wurde entsprochen.

Die Lage des Plangebietes an der Warnow und die daraus abgeleitete Bewertung „überörtliche Attraktivität“ erfahren durch die 2. Planänderung keine Veränderung. Die Betrachtungen über eine Aufenthaltsdauer und -nutzung von Passanten auf den bisher vorgesehenen Fußwegen an einem Wasserlauf bzw. auf der nunmehr geplanten Fuß-/ Radwegeverbindung entziehen sich dem Regelungseinfluss eines B-Plans. Tatsächlich liegt es allerdings weiterhin im Bestreben der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der beauftragten Erschließungsträgerin mit der Ausstattung und Möblierung einen attraktiven urbanen Freiraum zu gestalten, der seiner zentralen Lage und der verbindenden Funktion innerhalb des Wohngebietes gerecht wird.

Das Wohnhaus Jollenweg 5 liegt ≥ 30m von dem vorgesehenen Fuß-/ Radweg entfernt und wird von diesem großteils durch die eigene Garage sowie das zwischenliegende Wohnhaus Jollenweg 6 abgeschirmt. Der Abstand zu dem mit der 2. Planänderung zusätzlich festgesetzten Einmündungsbereich in den Uferweg beträgt ≥ 25 m (Spielstation, potenzieller Aufenthaltsbereich: ca.35 m).

Der Vertrauensschutzanspruch des B-Plans erstreckt sich nicht auf die Art und den Zeitpunkt der Ausführung von Erschließungsanlagen. Dies ist Gegenstand des Erschließungsvertrags, der zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und der Erschließungsträgerin geschlossen wurde. Inwieweit die *WIRO GmbH* der Grundstückseigentümerin die Herstellung einzelner Maßnahmen schuldet *(„… insbesondere der Wasserlauf …“)* regelt ggf. der Grundstückskaufvertrag und bedarf im Rahmen des Planänderungsverfahren keiner näheren Erörterung. Klar ist jedoch, dass ein Wasserlauf als gestalterisches Element des Plangebietes konzipiert war und nicht zur Erschließung der Baugebiete und der Baugrundstücke notwendig ist. Die Herstellung des bisher im B-Plan zugelassenen Wasserlaufs ist/ war deshalb nicht Teil der Erschließungsanlagen i.S.v. §§ 124, 127 BauGB.

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

2. Fehlen städtebaulicher Gründe

Anlass der Änderung sind der unverhältnismäßige Herstellungsaufwand und die hohen Betriebs- und Unterhaltungskosten für die Hansestadt Rostock nach Übernahme des bisher konzipierten künstlich unterhaltenen Wasserlaufs[4]. Wenn man einmal davon absieht, dass der Herstellungsaufwand keineswegs unverhältnismäßig ist (hierzu unter a) und die Hansestadt Rostock durch die Änderung keine nennenswerten Einsparungen gegenüber dem ursprünglichen Konzept zu erwarten hat (hierzu unter b), stellen die genannten Motive für die Änderung keine städtebaulichen Gründe dar, die eine Erforderlichkeit der Planung begründen könnten (hierzu unter c).

a) Kein unverhältnismäßiger Herstellungsaufwand / fehlende bodenrechtliche Relevanz

Der Herstellungsaufwand ist keineswegs unverhältnismäßig, denn die Kosten für die Herstellung der im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen wurden kalkuliert und auf die Grundstückskaufpreise umgelegt. Die Kaufinteressenten wurden nicht zuletzt mit der besonderen Exklusivität des Baugebiets gelockt und waren bereit, dafür weit überdurchschnittliche Kaufpreise zu bezahlen. Dass die Herstellung nun plötzlich unverhältnismäßig teuer sein soll, ist nicht nachvollziehbar und wäre allenfalls mit gestiegenen Kosten erklärbar. Aber selbst das wäre kein Grund, den Herstellungsaufwand nun als unverhältnismäßig zu bezeichnen, denn das Risiko der nachträglichen Preissteigerung ist nicht das Risiko der Hansestadt Rostock bzw. der Eigentümer der betroffenen Grundstücke, denn der Erschließungsträger ist vertraglich gebunden. Gestiegene Herstellungskosten sind das Risiko des Erschließungsträgers.

Außerdem vermag der Gesichtspunkt der Herstellungskosten – gleichviel wie hoch diese ausfallen – keine bodenrechtliche Relevanz zu begründen (eingehend dazu unter c).

b) Änderung bewirkt keine Einsparung von Kosten

Entgegen der Darstellung im Entwurf der Begründung ist nicht damit zu rechnen, dass die Hansestadt Rostock durch die geänderte Planung laufende Kosten einsparen wird. Richtig ist zwar, dass Kosten für Betrieb, Reinigung und Wartung des Wasserlaufs wegfallen. Der Entwurf der Begründung lässt aber die durch die Umgestaltung entstehenden Mehrkosten außer Betracht. Vorgesehen ist nun ein Platz zum Verweilen und zum Aufenthalt. Es ist absehbar, dass die Lage am Ufer der Warnow mit schöner Aussicht eine besondere Anziehungskraft bewirkt und den Platz zu einem Aussichts- und Versammlungsplatz mit überörtlicher Bedeutung machen wird. Damit sind leider auch nachteilige Auswirkungen verbunden.

Der Änderungsanlass ergibt sich aus den in Pkt. 1.1 der Planbegründung dargelegten Gründen. Die städtebauliche Komponente manifestiert sich seit mehreren Jahren als unfertig ausgebauter öffentlichen Freiraum und begründet das Planungserfordernis im Besonderen. Sowohl die Fortentwicklung der bestehenden Siedlungen als auch eine Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange sind dabei legitime und aufgrund von § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung von B-Plänen pflichtgemäß zu berücksichtigende Aspekte. Die bodenrechtliche Relevanz der Planänderung liegt eben in der Art der zugelassenen Bodennutzung: Die nunmehr beabsichtigte öffentliche Verkehrsfläche ist zwar in beiden Seitenräumen des nicht fertiggestellten Korridors bisher zulässig, nicht jedoch auf der bisher als Wasserfläche festgesetzten Mittelachse. Auch unter Rücksichtnahme auf die Anwohner soll die Wegeführung gerade nicht (mehr) in diesen Seitenräumen sondern mittig ausgebaut werden. Der veränderte Planungswille der Hanse- und Universitätsstadt Rostock setzt insoweit eine Planänderung voraus. Zur Umsetzung dieser Entwicklungsinteressen bedient sich die Stadt weiterhin der *WIRO GmbH* als Erschließungsträgerin. Nach Fehleinschätzungen hinsichtlich einer wirtschaftlich vertretbaren Umsetzbarkeit und dauerhaften Unterhaltung des im bisherigen Plan zugelassenen Wasserlaufs werden mit der Planänderung nunmehr planungsrechtlich erforderliche Voraussetzungen geschaffen, um mit einem veränderten Konzept den Abschluss der öffentlichen Baumaßnahmen zu ermöglichen.

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

Die Hansestadt Rostock ist verpflichtet, diese Auswirkungen – und auch die damit verbundenen Kosten – in die Erwägungen und die Abwägung einzubeziehen. Vergleichbare Verweil- und Aufenthaltsbereiche haben sich in der Praxis nämlich nachträglich als Problembereiche herausgestellt. So waren an der Rostocker Holzhalbinsel ebenfalls Bereiche vorgesehen, die Menschen zum Verweilen und zum Aufenthalt einladen. In gewisser Weise hat das auch funktioniert, aber die Realität sieht anders aus als auf den Zeichnungen der Architekten und Städteplaner: Die Verweilbereiche der Holzhalbinsel haben sich zu einem überörtlichen Treffpunkt für Menschen entwickelt, die dem Ideal der Planer keineswegs entsprechen. Zu den Auswirkungen[5] gehören liegen gelassener Müll, herumfliegende Flaschen, Glasscherben in Aufenthalts- und Sitzbereichen, Urinieren in der Öffentlichkeit, Beschädigungen und Brandschäden an Einrichtungen durch Lagerfeuer und Grills, Lärm und Drogenkonsum, Rauchemissionen durch Verbrennen von ungeeigneten Materialien (z. B. Kunststoff), die Verwendung von Aktivlautsprechern mit erheblicher Geräuschentwicklung. Diese bevorzugt an Wochenenden und auch zu Ruhezeiten auftretenden Vorkommnisse, die in den schlimmsten Ausprägungen sicherlich immer nur von einer Minderheit der Besucher ausgehen, sind keine Ausnahmeerscheinung, sondern die Regel und prägen mittlerweile das Bild der Aufenthaltsbereiche bei der Holzhalbinsel. Für all jene Besucher, die, dem Ideal der Städteplaner entsprechend, Ruhe und Besinnlichkeit an einem schönen Ort suchen, ist kein Raum. Noch schlimmer ist die Lage für die Anwohner, zum Beispiel in den Bereichen des Logger- und Gaffelschonerweges, denn diese sind den Auswüchsen schutzlos ausgeliefert. Selbst können sich die Anwohner nicht alkoholisierten, lärmenden und nicht selten mit einer gewissen Grundaggressivität auftretenden Gruppen Jugendlicher entgegenstellen bzw. sie gefährden damit eigene Rechtsgüter in Gestalt von Leben, Gesundheit und Eigentum. Die Erfahrung lehrt, dass auch der von Gesetzes wegen zur Schaffung von Abhilfe berufene Staat – in Gestalt der Polizei – machtlos ist. Das liegt nicht zuletzt daran, dass die „Feiernden“ sich kurzfristig über FaceBook, Twitter und WhatsApp in großer Anzahl verabreden und die Polizei bei größeren Ansammlungen mit Gefahrenpotenzial eher auf Deeskalation als auf strikte Rechtsdurchsetzung setzt. Erschwert wird die Situation noch durch andere Brennpunkte in der Stadt, die die Aufmerksamkeit der Ordnungsbehörden erfordern. Zu nennen sind die wiederholten Schlägereien im Bereich des Kröpeliner Tor Centers (KTC), die Übergriffe auf Passanten in den Wallanlagen sowie die dort im Entstehen befindliche offene Drogenszene mit allen Erscheinungen, die damit verbunden sind, insbesondere das vermehrte Auftreten von BTM-Delikten, Beschaffungskriminalität, Körperverletzungen und Sachbeschädigungen. Angesichts der zahlreichen, oft gleichzeitig auftretenden, Problemlagen

Auch wenn das von der Holzhalbinsel gezeichnete Bild von *„Beschädigungen und Brandschäden … Lärm und Drogenkonsum, Rauchemissionen“* nicht geteilt wird, so ist das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt“ allein lagebedingt nicht mit der zentrumsnah gelegenen, verkehrlich gut angebundenen Holzhalbinsel vergleichbar. Um in nennenswertem Umfang gebietsübergreifende Funktionen – auch die benannten – zu bedienen, fehlt es dem „Marinegelände“ an einer entsprechenden Zentralität und verkehrlichen Erreichbarkeit und an einer Vernetzung mit nennenswerten anderen Siedlungsflächen im Umfeld. Die Funktion der öffentlichen Wegeverbindung, auf der mit der 2. Planänderung zusätzlich auch Radverkehr zugelassen wird, ist deshalb maßgeblich auf das Gebiet „Marinegelände“ ausgerichtet – vgl. Pkt. 3.2 der Planbegründung.

Eine missbräuchliche Benutzung der geplanten Anlagen bis hin zu der Erwartung von *„Feiernden … in großer Anzahl“* und Verletzungen der Wohnruhe kann nicht Gegenstand einer planerischen Konfliktbewältigung werden. Denn dies hieße, die geschilderten Normverletzungen als Regelfall vorauszusetzen und folglich in der Annahme missbräuchlicher Benutzung von künftigen Planungen Abstand zu nehmen. Für die geschilderten Fallkonstellationen wird auf das Ordnungsrecht verwiesen, dessen Instrumentarien auch den Bewohnern des Grundstücks 442/62 zur Verfügung stehen. Natürlich ist eine gewisse Vorausschau in der Planung regelmäßig auch auf die Prävention erwartbarer und planerisch relevanter Missbrauchsmöglichkeiten gerichtet. Anders als etwa bei dem geschilderten Beispiel Holzhalbinsel, findet dies hier seinen Ausdruck in der punktförmigen Anordnung von 3 einzelnen kleinen Verweilbereichen sowie auch weiterführenden Überlegungen bzgl. Möblierung und Ausstattung der Wegeverbindung, die jedoch Gegenstand der nachfolgenden Planungsebene werden.

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

stoßen Polizei und Ordnungsbehörden an ihre Grenzen. Wenn es um Leib und Leben geht, entscheiden sich die Zuständigen selbstverständlich dazu, dort vorstellig zu werden, wo Gefahren für Leib und Leben bestehen. „Feiernde“ Jugendliche, die Lärm verursachen, in Vorgärten urinieren und möglicherweise Sachen beschädigen, sind hingegen weniger wichtig. Polizeirechtlich ist diese Prioritätensetzung nicht zu beanstanden. Das Nachsehen haben friedfertige Besucher, die den Bereich meiden, und Anwohner, die praktisch nichts gegen die Störungen und Belästigungen unternehmen können. Die öffentliche Hand ist nicht in der Lage, die Situation zufrieden stellend in den Griff zu bekommen. Wenn es zu Polizeieinsätzen kommt, dann gelingt es den Beamten regelmäßig nur kurzfristig, die Ruhestörer zu vertreiben, denn diese wissen, dass die Polizei es bei einer Bitte um Mäßigung bewenden lässt und in der Regel keine weiteren Konsequenzen drohen. Deshalb kommen die Störer regelmäßig zurück. Das Vorgehen gleicht einem Katz- und Mausspiel, die Anwohner müssen dem Geschehen machtlos zusehen und die Polizeieinsätze sind ineffektiv. Den Polizeibeamten kann kein Vorwurf gemacht werden, weil diese teilweise gegen Gruppen mit einer Stärke von 80 bis 200 „feiernden“ Jugendlichen machtlos sind. So bleibt es meistens bei Bitten und freundlichen Worten. Um die Bereiche nicht vollends sich selbst zu überlassen, was einer Aufgabe der Bereiche gleichkommen würde, besteht das derzeitige Konzept darin, beschädigte Einrichtungen schnellstmöglich zu ersetzen oder zu reparieren und die Bereiche häufiger zu reinigen.

Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt, dass der Verweil- und Aufenthaltsbereich eine ähnliche „Attraktivität“ erhält wie die nunmehr hochproblematischen Bereiche an der Holzhalbinsel. Es ist daher mit ähnlichen Erscheinungen zu rechnen, denen ebenso wenig etwas entgegen gesetzt werden kann wie bei der Holzhalbinsel. Durch das zusätzliche Angebot ist zudem eine Verlagerung zu befürchten, da der nach der Entwurfsplanung herzustellen beabsichtigte Verweil- und Aufenthaltsbereich eine wenigstens genauso geeignete Lokalität für ausgiebige Partys darstellt. Die damit verbundenen Auswirkungen sind in die Abwägung einzustellen. Es kann daher keineswegs davon ausgegangen werden, dass die Kosten für den Wasserlauf wegfallen und sonst keine Kosten anfallen. Vielmehr fallen die Kosten bei einer erhöhten und zu erwartenden missbräuchlichen Inanspruchnahme des Verweil- und Aufenthaltsbereiches höher aus als nach der ursprünglich vorgesehenen Gestaltung. Denn auch hier wird die Hansestadt Rostock zu einem engmaschigeren Reinigungsplan sowie zu ständigen Erneuerungen von Einrichtungen gezwungen sein, wodurch Kosten in erheblichem Umfang entstehen.

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
c) Keine Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB Voraussetzung einer rechtmäßigen Bauleitplanung ist stets deren Erforderlichkeit gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB. Dafür reicht es nicht aus, dass der Erschließungsträger die Änderung für „erforderlich“ hält, weil ihm die Maßnahme nachträglich zu kostspielig erscheint. Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB setzt vielmehr das Vorliegen städtebaulicher Gründe voraus. Dafür bedarf es eines bodenrechtlichen Bezugs. Bauleitpläne, die der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Bauleitplanung nicht bestimmt ist, sind nicht erforderlich im Sinne von § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB[6]. So darf der Planungsträger die Bauleitplanung nicht für die Verfolgung allein privater Interessen vorschieben[7], was in der Rechtsprechung beispielsweise dann angenommen wird, wenn die Planung die Minderung der Erschließungskosten zugunsten der Anlieger bezweckt[8]. So liegt der Fall hier, nur dass keine Kosten zugunsten der Anlieger gespart werden sollen, sondern zugunsten des Erschließungsträgers. Rechtlich ist das aber kein Unterschied, denn in beiden Fällen fehlt es an den städtebaulichen Gründen. Zweck der Planung ist die Minimierung der Herstellungskosten (vgl. oben Buchstabe a). Deshalb bewirkt die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans ein Kostenersparnis zugunsten des Erschließungsträgers, der vertraglich eigentlich zur Ausführung der Maßnahmen verpflichtet wäre. Dass dem Erschließungsträger die Kosten im Nachhinein zu hoch sind, mag aus wirtschaftlicher Sicht nachvollziehbar sein. Das ändert aber nichts daran, dass diesem Zweck der bodenrechtliche Bezug fehlt. Denn Aufgabe der Bauleitplanung ist es nicht, den Erschließungsträger von einer unangenehmen vertraglichen Verpflichtung zu entbinden. Der Umstand, dass der Erschließungsträger eine zu 100% von der planenden Gemeinde beherrschte Gesellschaft ist, ändert am fehlenden bodenrechtlichen Bezug nichts. Es handelt sich um eine eigenständige juristische Person, die im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts als zivilrechtlicher Dritter zu behandeln ist. Da die Änderung maßgeblich durch Zwecke veranlasst ist, die keine städtebauliche Relevanz haben und denen der bodenrechtliche Bezug fehlt, fehlt es der Planung an der Erforderlichkeit nach § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB.		*Zum Planungserfordernis – siehe Seite 20!*

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

3. Nachteilige Auswirkungen für Anlieger

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans beeinträchtigt die Belange der Anlieger erheblich, denn es ist mit zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen, die zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen sind. In der Begründung zum Entwurf heißt es in Bezug auf die Einrichtung eines Verweil- und Aufenthaltsbereiches das Weglassen des Wasserlaufs, die Errichtung einer 7,5 Meter breiten Fußgängerzone:

> „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.“

Diese Annahme ist in mehrfacher Hinsicht unzutreffend, denn der 7,5 Meter breite Fußweg ist keineswegs in vergleichbarer Weise geeignet, eine Gliederungs- und Verbindungswirkung zu erfüllen (hierzu unter a) und die Belange der Anlieger werden in nicht hinzunehmender Weise beeinträchtigt (hierzu unter b).

a) Wasserlauf vs. 7,5 Meter breiter Fußweg: Keine vergleichbare Gliederungs- und Verbindungswirkung

Der in der Ursprungsplanung vorgesehene Wasserlauf mit seinen beiden schmalen Gehwegen längs des Wasserlaufes hätte eine natürliche Barriere bewirkt, da die wasserführenden Bereiche nicht durch Passanten überschritten werden konnten. Diese natürlich wirkende Abgeschlossenheit kann durch die nunmehr 7,5 Meter breit geplante Fußgängerzone nicht bewirkt werden, denn die trennende Wirkung des Wasserlaufs wird durch einen breiten Gehweg, der bestimmungsgemäß an jeder Stelle quer beschritten werden kann, nicht hergestellt. Die nun auf dem geplanten Fußgängerbereich beabsichtigte Anordnung von Spielgeräten führt außerdem zu einer erhöhten Frequentierung sowie zu mehr Lärm, da, anders als nach dem vorherigen Konzept, nicht bloß ein Begehen längs neben dem Wasserlauf vorgesehen ist, sondern ein Verweilen an den Spielgeräten. Hierdurch kommt es erfahrungsgemäß zu zusätzlichen Lärmemissionen, die prognostisch zu ermitteln sind und die bei der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Ebenso verhält es sich mit der nach der neuen Planung nicht mehr gegebenen Barrierewirkung. Denn damit geht ein Verlust von Privatsphäre der anliegenden Grundstücksnutzer einher. Außerdem wäre die verloren gehende Barrierewirkung dadurch auszugleichen, dass den Anliegern die Errichtung zureichender Einfriedungen gestattet wird, die sowohl Sichtschutz als auch Schutz gegen unbefugtes Betreten bieten können.

Die beschriebene Vergleichbarkeit ist sowohl nach der gliedernden und Freiraumfunktion als auch nach der verkehrlichen Verbindungsfunktion gegeben. Hinsichtlich der Auswirkungen sind die zusätzlich zugelassene Benutzung der Wegeverbindung für Radfahrer und der gegenüber den seitlichen Anliegern um etwa 3 m vergrößerte Abstand der Wegeführung zu betrachten. Auswirkungen der Fahrradnutzung beschränken sich auf das Rücksichtnahmeerfordernis aufgrund der gemischten Nutzung des Verkehrsraums; für die Anlieger der Wegeverbindung drängen sich daraus keine Konflikte auf, die einer besonderen planerischen Bewältigung bedürften. Die angesprochenen Rücksichtnahmeerfordernisse fließen durch Nutzung präventiver Ausbaustandards in die Ausführungsplanung ein. Die Planbegründung wurde um entsprechende Hinweise in Pkt. 7 ergänzt. Das veränderte Ausbaukonzept der Wegeverbindung wurde als Anlage zum Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und Erschließungsträgerin vereinbart. Es legt in der 7,5 m breiten Verkehrsfläche ein mittig geführtes Wegeband fest, das beidseitig von Zierrasenflächen und Bäumen begleitet wird und an den Wegekreuzungen (Uferweg, Jollenweg/ Kadettweg, Zeesenweg/ Kutterweg) 3 Verweilbereiche mit einem Spielgerät und einer Sitzbank vorsieht. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich hieraus nicht.

Von dem vermeintlichen Verlust einer Barrierewirkung, die sich entgegen der Darlegung aus der Ursprungsplanung bestenfalls bedingt bzw. abschnittsweise ableiten ließe, gehen ebenfalls keine planungserheblichen Nachteile aus. Natürlich beeinflusst ein am Grundstück mehr (Ursprungsplan) oder weniger (2. Planänderung) dicht entlang führender öffentlicher Weg das subjektive Empfinden von Privatsphäre unterschiedlich stark. Ein schutzbedürftiger Anspruch auf ein bestimmtes Maß an Privatsphäre besteht jedoch nicht. Vielmehr endet der Anspruch an Privatsphäre an der Grundstücksgrenze und entfaltet keine übergreifende Wirkung auf den öffentlichen Raum. Es ist Sache der Grundstückseigentümer, ihre individuellen Vorstellungen hierzu durch geeignete Vorkehrungen auf dem Grundstück zu verwirklichen. Denn im Änderungsplan werden keine Nutzungen auf der öffentlichen Fuß-/ Radwegefläche zugelassen, die als unangemessen bzw. wohngebietsunverträglich oder -untypisch einzuordnen wären.

Unbefugtem Betreten wäre durch entsprechende Einfriedungen vorzubeugen. Hierzu wurde die an der Wegeachse zugelassene Zaunhöhe an das im übrigen Plangebiet geltende Maß angeglichen (geänd. TF 8.9). Da das Grundstück Jollenweg 5 jedoch gar nicht an der zentralen Wegeachse liegt, wird es hiervon nicht berührt.

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

b) Beeinträchtigungen durch Emissionen (Lärm, Rauch), Straftaten und Ordnungswidrigkeiten

Durch die Umgestaltung wird eine überörtliche Anziehungskraft bewirkt. Auf die bereits oben gemachten Ausführungen zur den in Wirklichkeit nicht bewirkten Einsparungen durch einen erhöhten Reparatur- und Instandsetzungsaufwand sowie erhöhte Aufwendungen für Reinigung wird Bezug genommen[9]. Die Anlieger werden mit Auswirkungen konfrontiert, die mit den bei der Rostocker Holzhalbinsel zu vergleichen sind. Aufgrund des nun am Ende des vormaligen Wasserlaufs vorgesehenen Verweil- und Aufenthaltsbereichs wird die Nutzung der anliegenden Hausgrundstücke massiv beeinträchtigt. Das gilt für den Gartenbereich, die Terrasse und auch für die Nutzung der Räume mit nach Westen ausgerichteten Fenster des Hauses. Dies gilt umso mehr, weil meine Mandanten im Vertrauen auf die Ursprungsplanung die Ruhebereiche des Wohnhauses hin zum westlichen Teil des Grundstückes hin ausgerichtet haben, mithin in Richtung der geplanten ufernahen Verkehrsflächen. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten einer Einfriedung können sich die Eigentümer nicht ausreichend gegen die zu erwartenden Beeinträchtigungen schützen, denn ein niedriger Zaun bzw. eine Hecke stellen weder einen ausreichenden Sichtschutz noch einen Schutz gegen unbefugtes Betreten dar.

Meine Mandanten und deren Familie sitzen sowohl im Garten als auch im Haus wie auf dem „Präsentierteller“, denn der Verweil- und Aufenthaltsbereich am unteren Ende des breiten Fußwegs befindet sich praktisch auf derselben Höhe und verweilende Passanten bzw. „Feiernde“ werden anlässlich von Grillpartys direkt in den Garten meiner Mandantin und in die Fenster des Hauses blicken. Ein Sichtschutz ist nicht vorgesehen. Mehr noch: die Beschränkungen des Bebauungsplans lassen nicht einmal eine zureichende Einfriedung und einen Sicht- und Schallschutz zu – was, wenn man an der Planung festhalten möchte – dringend notwendig wäre. Aufgrund der besonderen Attraktivität des Standorts lädt der Bereich zu einer längeren Aufenthaltsdauer ein, mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf meine Mandanten. Es wird zu Grillfesten, Lagerfeuern abendlichen Trinkgelagen und damit einher gehenden Rauch- und Schallemissionen kommen. Mit Rauchbelastungen ist durch Grillen, Lagerfeuer sowie Zigaretten- und Cannabiskonsum zu rechnen. Die Auswirkungen auf meine Mandanten werden aufgrund der räumlichen Nähe und der oft vorherrschenden Windrichtung aus Westen besonders stark sein. Da am Verweil- und Aufenthaltsbereich keine Toiletten vorhanden sind, werden die Menschen ihre Notdurft am warnowseitigen Bereich des Aufenthaltsplatzes oder in den Vorgärten der Anlieger – das heißt auch im oder am Vorgarten meiner Mandantin – verrichten. Die nachteiligen Auswirkungen sind besonders in den Sommermonaten zu erwarten, wenn Temperaturen lau und die Abende lang sind. Meine Mandantin und ihre Familie werden besonders betroffen sein von den Ruhestörungen[10] die gerade im während der Nachtruhezeiten eine Intensität bis hin zur Körperverletzung[11] erreichen können. Zu rechnen ist ferner mit Sachbeschädigungen[12] und Hausfriedensbrüchen[13]. Die

Die Einschätzung einer „überörtlichen Anziehungskraft“ und die unterstellte Vergleichbarkeit mit der Holzhalbinsel werden nicht geteilt *(siehe Seite 21!)*.

Das Wohnhaus Jollenweg 5 ist lagebedingt von der Planänderung auch nur marginalberührt. Denn die nach Westen ausgerichteten Ruhebereich des Hauses und des Grundstückes laufen auf den Uferweg zu, der nicht Gegenstand einer planerischen Änderung ist. Die Annahme eines Vertrauensschadens ist hier insoweit verfehlt, denn die Standortentscheidung für die Auswahl des Grundstücks liegt im Verantwortungsbereich des Käufers/ Eigentümers.

Die ins Konjunktiv gesetzten Vermutungen und Spekulationen, zu welchen Benutzungen des öffentlichen Uferbereich es kommen könnte, werden mit einer gewissen Skepsis zur Kenntnis genommen. Grillfeste, Lagerfeuer, abendliche Trinkgelage, Zigaretten- und Cannabiskonsum und nächtliche Ruhestörungen gehören jedenfalls nicht zum regelmäßigen Spektrum der im B-Plan für den öffentlichen Freiraum am Ufer festgesetzten Zweckbestimmung (Fuß/ Radweg, naturbelass. Uferstreifen, Hochwasserschutzböschung). Soweit dieses Szenario eintreten sollte, wird auf das Ordnungsrecht verwiesen *(s.o.!)*. Die Konfliktlösungsmöglichkeiten des Bauplanungsrechts sind dafür nicht geeignet, denn die die herbeigeredeten Szenarien gehen nicht auf die Festsetzungen des B-Plans zurück oder werden durch diese initiiert. Von der angeregten Ermittlung, welche Rauchgas- oder Lärmemissionen von den im B-Plan nicht zugelassenen Nutzungen ausgehen könnten wird deshalb abgesehen. Es fehlt hier sowohl an einem Ermittlungsanlass als auch an hinreichend konkret bestimmbaren Zielen und Grenzen der angeregten Ermittlung.

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

Erfahrungen bei der Holzhalbinsel lehren, dass die Anlieger nicht auf effektive Unterstützung durch die Polizei und die Ordnungsbehörden setzen können.

Die durch Grille, Lagerfeuer (einschließlich ungeeigneter Brennmaterialien, wie Verpackungsmaterial), Zigaretten- und Cannabisrauch verursachten Emissionen sind ebenso wie die zu erwartenden Lärmemissionen zu ermitteln. Dabei ist nicht vom Ideal des Stadtplaners auszugehen, sondern es sind die wirklich zu befürchtenden Auswirkungen zu betrachten und es ist an Erfahrungen anzuknüpfen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass Menschen sich nicht idealtypisch verhalten, dass sich das Gruppenverhalten durch FaceBook, WhatsApp und Twitter in den letzten 10 Jahren geändert hat, was zum Entstehen großer Menschenansammlungen binnen kürzester Zeit führt, und dass „Lagerfeuer verboten“-Schilder keine Wirkung entfalten, wenn das Verbot nicht effektiv durchgesetzt wird.

Die grundrechtlich gewährleisteten Rechtspositionen der Anlieger auf Eigentum (Art. 14 GG), auf körperliche Unversehrtheit (Art. 2 Absatz 2 Satz 1 GG), auf Abgeschiedenheit und das Recht, in Ruhe gelassen zu werden (Art. 2 Absatz 1 i. V. m. Art. 1 Absatz 1 GG), sind in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu gewichten. Die gegenwärtige Planung wird diesen Anforderungen nicht gerecht und führt – da sie die Belange nicht einmal erkannt hat – den in der Bauleitplanung vorgesehenen Konfliktausgleich nicht herbei.

4. Ungleiche Lastenverteilung zu Lasten der nahe am Verweil- und Aufenthaltsbereichs wohnenden Anlieger

Wenn man einmal davon absieht, dass durch den neuen Verweil- und Aufenthaltsbereich ein neuer Brennpunkt mit allen damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen geschaffen wird, passt die neue Gestaltung nicht zum Konzept des Baugebietes, denn eine Begegnungsstätte mit überörtlicher Bedeutung würde aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen eine ganz andere Weitläufigkeit erfordern, die bei den vorhandenen Platzverhältnissen nicht gewahrt ist. Das Grundstück meiner Mandantin grenzt praktisch unmittelbar an den Verweil- und Aufenthaltsbereich, sodass sich nachteilige Auswirkungen besonders zu Lasten meiner Mandanten und deren Familie auswirken. Zu berücksichtigen ist, dass die anlässlich der 1. Änderung des Bebauungsplans vorgenommene Erhöhung der Grundflächenzahl[14] in zahlreichen Bereichen des Plangebiets zu einer höheren Verdichtung geführt hat, was dazu führen wird, dass mehr Menschen aus dem Plangebiet den nun geplanten zentralen Verweil- und Aussichtspunkt an der Warnow aufsuchen werden und sich dort aufhalten. Das neue Konzept belastet meine Mandantin und deren Familie aufgrund der räumlichen Nähe mehr als andere Grundstückseigentümer im Plangebiet. Belastend kommt hinzu, dass dem erhöhten Aufkommen keine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen gegenüberstehen.

Der neue Verweil- und Aufenthaltsbereich fügt sich nicht in das Baugebiet ein. Ein solcher – zu Partys und Grillfesten einladender – Platz dürfte nur dann

Der Bedenkenvortrag baut auf einer unzutreffenden Veranlassung auf, die vermeintlichen Lasten werden überzogen konstruiert. Eine *„Begegnungsstätte mit überörtlicher Bedeutung“* ist nicht Gegenstand der Planänderung. Sie würde, wie richtig bemerkt, *„eine ganz andere Weitläufigkeit erfordern“*. Insoweit kann hieraus auch kein Anpassungserfordernis der 2. Planänderung hinsichtlich der Fuß-/ Radwegeverbindung (Ost-West) oder des Ursprungsplans hinsichtlich des Uferwegs und der angrenzenden Grünflächen abgeleitet werden.

Eine Belastung des Wohngrundstücks Jollenweg 5 aufgrund der 2. Planänderung liegt nicht vor. Bedenken gegen eine Ungleichverteilung oder Unverhältnismäßigkeit planbedingter Grundstücksbelastungen sind deshalb gegenstandslos.

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

geplant werden, wenn ein hinreichender Abstand zu den Anliegern gewahrt ist. Das ist nicht der Fall.

5. Undurchführbarkeit der Planung durch fehlende Grundstücksverfügbarkeit

Die Änderung ist teilweise undurchführbar und deshalb rechtswidrig. Soweit in der Entwurfsbegründung ausgeführt wird, dass auch Flächen Privater in Anspruch genommen werden und dass die betroffenen Privaten der Nutzung zugestimmt haben, ist zu berücksichtigen, dass die anlässlich der ursprünglichen Planung oder der 1. Änderung des Bebauungsplans abgegebenen Einverständniserklärungen keine Wirkung für eine geänderte Planung entfalten. Vielmehr haben sich die betroffenen Eigentümer nur in Ansehung mit der seinerzeit vorgesehenen Planung mit der Nutzung ihrer Grundstücke bereit erklärt. Davon sind spätere Änderungen nicht umfasst bzw. die zu Lasten der privaten Eigentümer bewirkten Änderungen der Planung berechtigen die Eigentümer zur Aufkündigung der Einverständniserklärung[15]. Einem Bebauungsplan, dem unüberwindliche Hindernisse entgegenstehen, fehlt die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB.

Die Inanspruchnahme von privaten Flächen für Festsetzungen des 2. Änderungsplans bezieht sich auf den zentralen Platzraum westlich der Straße Zur Yachtwerft. Das Wohngrundstück Jollenweg 5 ist davon nicht betroffen.

Die Inanspruchnahme der Privatflächen ist durch vertragliche Vereinbarung mit dem betroffenen Eigentümer gesichert.

6. Ersatz des Vertrauensschadens durch Planung

Meine Mandanten haben im Vertrauen auf den rechtswirksamen Bebauungsplan zur Verwirklichung ihrer Nutzungsmöglichkeiten Investitionen getätigt. Die beabsichtigte Änderung würde einen Wertverlust des Grundstücks in einer Größenordnung von 90-120.000,00 Euro zur Folge haben. Diesen Wertverlust werden meine Mandanten nach § 39 BauGB ersetzt verlangen. Auch bei anderen Eigentümern wird durch den Wegfall des Wasserlaufes und die damit verbundene Entwertung des gesamten Plangebiets ein Wertverlust eintreten, welcher im Wege des Schadensersatzes nach § 39 BauGB zu ersetzen ist. Diese berechtigten Ansprüche sind bei der Kalkulation ebenfalls zu berücksichtigen.

Aus der Einlassung über einen vermeintlichen Vertrauensschaden ergeben sich keine erörterungsbedürftigen inhaltlichen Anregungen zu der 2. Planänderung. Die Annahme eines Vertrauensschadens i.S.v. § 39 BauGB setzt den Nachweis eines Wertverlustes von konkreten Aufwendungen voraus, die im Vertrauen auf die sich aus dem bisherigen Plan ergebenden Nutzungsmöglichkeiten getroffen wurden. An einem solchen Nachweis fehlt es. Klarzustellen ist dabei, dass der bisherige B-Plan zwar eine Fläche zulässt, auf der ein Wasserlauf angelegt werden kann. Gegenstand der Festsetzung ist allerdings nicht die Verwirklichung des Wasserlaufs. Dies war Bestandteil der Erschließungsvereinbarung, die die Stadt und die Erschließungsträgerin bilateral getroffen haben, und wurde durch deren 6. Nachtrag durch andere Ausbauvereinbarungen ersetzt. Der Erschließungsvertrag hat für Dritte keine anspruchsbegründende Wirkung. Allerdings wurde auch nicht dargelegt, welche Aufwendungen eine Entwertung erfahren sollten, wenn auf dem benachbarten öffentlichen Grundstück ein Wasserlauf nicht mehr zulässig ist und auch weiterhin nicht verwirklicht wird.

7. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot

Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Vorschrift gilt gleichermaßen für die Änderung von Bebauungsplänen.

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 sieht indessen vor, dass im westlichen Abschluss des Fußweges beidseitig Teile der bisher festgesetzten Grünfläche zwischen den Wohngrundstücken und dem Uferweg in die Fußgängerfläche einbezogen werden

Die Bedenken zum Entwicklungsgebot sind unbegründet. Die im B-Plan festgesetzte Verkehrsfläche für den Fußgänger-/ Radverkehr beinhaltet eine zulässige Konkretisierung der generalisierten Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP). Im Anschlussbereich an den Uferweg überplant der B-Plan mit dieser Verkehrsfläche ca. 600 m² der besagten, im FNP dargestellte Grünfläche GFl. 16.2. Dies ist unter Berücksichtigung des überschießenden Genauigkeitsmaßstabs des FNP unbedenklich und mit dem Entwicklungsgebot vereinbar.

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

sollen in Gestalt einer versiegelten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

Insoweit ist die Änderung des Bebauungsplans nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden, was einen Verstoß gegen § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB darstellt.

8. Verfahrensmängel

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans leidet unter erheblichen Verfahrensmängeln.

a) Verstoß gegen § 2 Absatz 3 BauGB

Ein Verfahrensmangel liegt darin, dass die Hansestadt Rostock die für die Abwägung bedeutenden Nachteile für die umgebenden Wohnnutzungen, insbesondere die Belange des Lärmschutzes für Anlieger unter Verletzung von § 2 Absatz 3 BauGB nicht ermittelt hat. Es fand keine Ermittlung etwaiger Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten öffentlichen Verkehrsraum und den privaten Nutzungen der anliegenden und benachbarten Grundstücke statt

Im Entwurf der Planbegrünung heißt es:

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

Offensichtlich ist, dass lediglich die Gliederungs- und Verbindungswirkung[16] adressiert wurde, weitere mögliche Nachteile für die umgebenden Wohnnutzungen weder ermittelt noch bewertet wurden.

Die verfahrensrechtlichen Vorgaben von § 2 Absatz 3 BauGB decken sich mit den Anforderungen, die die Rechtsprechung aus dem Abwägungsgebot entwickelt hat[17]. Nach § 2 Absatz 3 in Verbindung mit § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten zutreffend zu ermitteln und zu bewerten.

Eine planbedingte Zunahme von Geräuschimmissionen gehört zum Abwägungsmaterial und auch zu den wesentlichen Belangen, die in tatsächlicher wie rechtlicher Hinsicht der Ermittlung und Bewertung bedürfen. Lärmbelästigungen sind insbesondere nicht erst dann abwägungsbeachtlich, wenn sie als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu qualifizieren sind oder gar die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten. Ist der Lärmzuwachs allerdings nur geringfügig oder wirkt er sich nur unwesentlich auf das Nachbargrundstück aus, muss er nicht in die Abwägung eingestellt werden. Ob vermehrte Lärmbeeinträchtigungen mehr als geringfügig zu Buche schlagen, lässt sich nicht anhand fester Maßstäbe beurteilen. Es bedarf vielmehr einer

Die Auswirkungen der 2. Planänderung wurden geprüft - sowohl im Zuge der Entwurfserstellung als auch im Zusammenhang mit den während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen. Unberücksichtigt blieben solche Auswirkungen, deren Eintreten nicht wahrscheinlich oder aus den Planfestsetzungen nicht ableitbar ist. Die mit den (fortgeltend) festgesetzten Verkehrsflächen und auch die zusätzlich zugelassene Radverkehrsnutzung auf der zentralen Wegeachse haben keine Auswirkungen, die mit Blick auf den angesprochenen Immissionsschutz regelungsbedürftig wären. Denn im Änderungsplan werden keine Nutzungen auf der öffentlichen Fuß-/ Radwegefläche zugelassen, die als unangemessen bzw. wohngebiets-unverträglich oder -untypisch einzuordnen wären. Straßen und Wege sind elementarer Bestandteil von Baugebieten. Insbesondere in Wohngebieten gehört dazu neben der reinen verkehrlichen Funktion in besonderem Maße die Aufenthaltsnutzung als wichtiger Teil einer Gebietsausstattung, die z.B. die Entstehung eines Sozialgefüges ermöglicht bzw. befördert.

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

wertenden Betrachtung der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastung und der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebiets[18].

Bei Zugrundelegung dieser Maßgaben hätte die Hansestadt Rostock ermitteln müssen, welche Lärmbelastungen für die Anwohner mit der Umsetzung der Änderungsplanung verbunden sind. Dieser Pflicht ist sie bislang nicht nachgekommen. Eine Schallimmissionsprognose oder eine vergleichbare gutachtliche Stellungnahme, die belastbare Aussagen für die zu erwartenden Lärmbelastungen für die Anwohner, z.B. des Jollenweges parallel zum Warnowufer, auch für den schlimmsten Fall einer Entwicklung wie bei der Holzhalbinsel, hat sie nicht eingeholt; insoweit liegt ein Ermittlungsdefizit vor.

Vorstehendes gilt entsprechend für Rauchimmissionen. Anlass für eine genauere Untersuchung geben die jüngsten Erfahrungen im Bereich der Holzhalbinsel.

Die pauschale Behauptung in der Begründung des Entwurfs, das veränderte Umsetzungskonzept stelle keine Nachteile für die umgebenden Wohnnutzungen und die damit verbundenen privaten Belange der Anwohner und sonstiger potenzieller Nutzer dar, entbehrt jeglicher Substanz und weist ersichtlich keinerlei Realitätsbezug auf.

Mit den oben genannten Auswirkungen müssen die Anlieger und Nachbarn insbesondere der ufernahen Verweil- und Spielplätze rechnen, sodass Nutzungskonflikte voraussehbar sind. Möglich ist, dass hier intensive und nachhaltige Lärmquellen geschaffen werden, deren tatsächliche Frequentierung – wie aufgezeigt - auch für die Zukunft schwer zu prognostizieren sind.

Insoweit sollten die nachstehenden Fragen durch eine Schallimmissionsprognose versucht werden anhand der realen Erfahrungen im Stadtgebiet der Hansestadt Rostock, beispielsweise auf der Holzhalbinsel und dem Karavelle Quartier beantwortet werden:

Welche Lärmemittenten wirken auf das Plangebiet bzw. den Geltungsbereich ein?

Wie ist die sich daraus ergebende Lärmsituation zu beurteilen?

Welche Lärmquellen werden durch die Planung verändert, welche Lärmquellen treten aufgrund der Planung hinzu?

Sind akustische Besonderheiten wie etwa kurzfristige Pegelspitzen oder branchentypische Merkmale zu beachten?

Ändern sich aufgrund der Planung die für die Schallausbreitung maßgeblichen Verhältnisse?

Wie wirken sich diese Veränderungen im Plangebiet aus, welche Schallschutzmaßnahmen sind möglich und welche Maßnahmen werden im Einzelnen getroffen?

Welche Schallpegelprognose ergibt sich unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen für das Plangebiet und wie ist die geplante Situation zu beurteilen?

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Gibt es alternative Möglichkeiten, um das Ergebnis im Sinne des mit § 50 BImSchG ausgesprochenen Minimierungsgebotes zu verbessern? Ergeben sich aus der Planung Nachteile für benachbarte Gebiete? Einer eingehenden Untersuchung bedürfen ferner die Auswirkungen des Grillens sowie des Rauchens von mehreren Personen an dem Verweil- und Aufenthaltsplatz sowie dort gemachter Lagerfeuer – und zwar auch unter Verwendung ungeeigneter Brennstoffe –, denn zugrunde gelegt werden darf nicht das idealtypische Besucherbild, sondern zugrunde zu legen sind die tatsächlichen Erfahrungen der letzten Jahre. Nach den Erfahrungen im Rostocker Stadtgebiet bei ufernahen Verweilflächen ist mit einer nicht unerheblichen Zunahme von Lärm und anderen Emissionen zu rechnen, was Anlass zur Einholung entsprechender Untersuchungen hätte geben müssen. Dessen ungeachtet hätten auch die mit der Umplanung für das bisher noch unbebaute Umfeld des zentralen Platzraums und des Wasserkanals und einen breiteren Fußweg mit Spielgeräten hierzu veranlassen müssen. Denn auch diese Festsetzungen können bereits für sich genommen mit einer wesentlichen Verschlechterung der Lärmsituation für die Anwohner verbunden sein. Die dargestellten Verfahrensverstöße nach § 2 Absatz 3 BauGB wären nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB beachtlich, weil der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis von Einfluss ist. b) UVP und SUP Nach § 1a Absatz 2 Nummer 3 BauGB ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Die in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes fallenden Vorhaben sind in der Anlage 1 des UVPG abschließend bestimmt. Hier ist im Kontext mit dem Ausbau des Uferbereiches der Warnow die Vorgabe nach Nummer 13.18.2 der Anlage 1 zum UVPG zu beachten, wonach für kleinräumige naturnahe Umgestaltungen eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist. Am westlichen Abschluss des Fußweges im Bereich der Treppe bzw. der Rampe zur Überwindung der Höhendifferenz (Böschung) und für die Gestaltung eines möblierten und begrünten Verweilbereichs ist eine Umgestaltung des Ufers vorgesehen. Ferner zu beachten ist nach §§ 50 Absatz 3, 35 Absatz 1 Nummer 1, Anlage 5, Nr. 1.8 UVPG, dass bei der Änderung eines Bebauungsplans eine strategische Umweltprüfung zu erfolgen hat.		§1a BauGB enthält keine Vorschrift zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Das UVP-Gesetz verweist seinerseits bzgl. der UVP-Pflicht auf die BauGB-Vorschriften. Entsprechend den anzuwendenden BauGB-Vorschriften wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 in Anwendung des § 13 (3) S. 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen.

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**

Das weder eine standortbezogene Vorprüfung noch eine strategische Umweltprüfung durchgeführt worden ist, liegt ein weiterer beachtlicher Verfahrensfehler vor.

c) Ausschluss des beschleunigten Verfahrens bei UVP-Pflicht

Bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen, vgl. Buchstabe b, ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen (§ 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB).

III. Fazit & Anregungen

Die Planung hält einer Überprüfung sowohl aus materiell-rechtlicher als auch aus verfahrensrechtlicher Sicht nicht stand.

Wesentliche in der Abwägung zwingend zu berücksichtigende Belange wurden nicht untersucht und zu befürchtende Auswirkungen der Planung wurden nicht erkannt, obgleich praktische Erfahrungen zu vergleichbaren Konstellationen vorhanden sind.

Der Umstand, dass im vereinfachten Verfahren – wenn man die Rechtmäßigkeit dieses Verfahrens an dieser Stelle einmal unterstellt – nach § 13a Absatz 2 Nummer 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen werden kann, entbindet den Plangeber nicht von der Pflicht, die abwägungsrelevanten Belange vollständig zu ermitteln und eine ordnungsgemäße Abwägung durchzuführen. Das wurde hier versäumt.

Angesichts des Umstandes, dass die Planung voraussichtlich einen weiteren Brennpunkt schaffen wird, dessen nachteilige Auswirkungen nicht effektiv bekämpft werden können, sollte von der Planung Abstand genommen werden und es sollte an dem ursprünglichen Plankonzept in Gestalt der 1. Änderung festgehalten werden. Die Anliegerinteressen – insbesondere in Bezug auf die nahe am Verweil- und Aufenthaltsbereich belegenen Grundstücke – mit der beabsichtigten Schaffung eines Verweil- und Aufenthaltsbereichs mit überörtlicher Bedeutung in Einklang zu bringen, erscheint aufgrund der räumlichen Nähe und der damit verbundenen erhöhten Störungsintensität durch Lärm, Rauch und Einwirkungen auf das Eigentum sowie das allgemeine Persönlichkeitsrecht (Urinieren, zu erwartende Hausfriedensbrüche, sitzen wie auf dem „Präsentierteller“) ausgeschlossen. Deshalb wird angeregt, sofern denn an der Einrichtung eines solchen Bereiches festgehalten werden soll, einen Verweil- und Aufenthaltsbereich an einem anderen Standort einzurichten, bei dem der Abstand zur Wohnbebauung größer ist, bei dem gegebenenfalls eine natürliche oder künstliche Barriere vorhanden ist, sodass Anliegerinteressen weniger betroffen sind.

ff. Ö 05	**RA Dr. Mahlke (betr. Eigentum Jollenweg 5 / FS 442/62**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Sofern am Wegfallen des geplanten Wasserlaufs festgehalten werden soll, wird, ohne dass damit ein Verzicht auf die Ansprüche nach § 39 BauGB verbunden ist, angeregt, den Wasserlauf durch einen Weg zu ersetzen, der indessen nicht eine Breite von 7,5 Meter aufweisen sollte, sondern der nicht breiter als der zuvor geplante Wasserlauf sein sollte. Am westlichen Ende des Weges sollte eine Begrünung erfolgen, wie sie zuvor beim Wasserlauf vorgesehen war. Auf die Einrichtung eines Verweil- und Aufenthaltsbereiches sollte an dieser Stelle verzichtet werden.		**Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt.** *Die Einsichtnahme wurde gewährt.*

Ö 06	**OBR Gehlsdorf/ Nordost**	Schreiben vom 25.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Der Ortsbeirat fordert entsprechend Beschluss der Bürgerschaft zum OBR-Änderungsantrag der Beschlussvorlage 2017/BV/3096 unbedingt die zeitnahe Herstellung der Wasserfontäne und Wasserbecken im zentralen Platzraum. Warum ist hierzu keine entsprechende Darstellung im B-Plan eingezeichnet und festgesetzt? Der Ortsbeirat fordert dies zu ändern und hierfür auch im Textteil/in der Begründung die entsprechenden Aussagen im Punkt 4 einzufügen.		Die Herstellung des zentralen Teils des Platzraums und der Fußwegeverbindung erfolgen nach Inkraftsetzung des geänderten B-Plans auf dessen planungsrechtlicher Grundlage. Die Forderung des beschlossenen Änderungsantrags wurden mit der Planänderung umgesetzt: In der Planbegründung unter Pkt. 3.2 ist dargelegt, dass an Stelle des bisher festgesetzten Wasserbeckens die *„… Anlage eines begrünten Stadtplatzes mit Sitzgelegenheiten, kleinen öffentlichen Spielangeboten, ein Wasserspiel als baukünstlerischen Akzent und einen Wechsel von befestigten Bereichen mit begrünten Flächen …“* herzustellen sind. Dies wurde verpflichtend im Nachtrag vom 22.12.2020 zum Erschließungsvertrag zwischen Stadtverwaltung und der *WIRO GmbH* vereinbart. Bestandteil der Vereinbarung ist auch die Herstellung des Wasserspiels auf dem Platz und die Verpflichtung der Erschließungsträgerin zum Betrieb und zur Unterhaltung des Wasserspiels über einen Zeitraum von 15 Jahren und anschließenden Eigentums- und Unterhaltsübergang an die HRO. Die Übertragung in das Eigentum der Stadt erfolgt im Anschluss an die Fertigstellung und Abnahme. Unter Pkt. 6.2 der Planbegründung wurde der Sachstand zum Erschließungsvertrag entsprechend aktualisiert. **Die Anregungen wurden vollständig berücksichtigt.**

SN 01	**Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege**	Schreiben vom 06.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erhalten Sie unsere Stellungnahme zur 2. Änderung des o.g. B-Planes. **1.Textliche Festsetzungen:** Zu Pkt. 4.2.5 ist folgendes zu ergänzen: Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 5 Spielstationen, davon zwei auf der zentralen Platzfläche, zwei an den Wegekreuzungen der Verkehrsfläche Zum Sonnendeck und eine am Uferweg neben der geplanten Treppenanlage einzuordnen.		Spielstationen: Neben der Festsetzungsmöglichkeit einer Fläche mit der allgemeinen Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ besteht keine tiefergehende Rechtsermächtigung für die angeregte Regelung der Spielstationen. Der bestimmende Nutzungszweck der vorgesehenen Fläche ist jedoch unverändert die verkehrliche Fuß- /Radverkehrsfunktion. Die geplanten Spielstationen sind Teil der Ausstattung/ Möblierung und werden insoweit Gegenstand der Ausführungsplanung. Die Spielstationen und ihre Einordnung sind jedoch im 6. Nachtrag zum Erschließungsvertrag (Anlage 3.1) mit der Erschließungsträgerin vereinbart. Zur bestmöglichen Berücksichtigung wurden die Spielstationen als planungsrechtlich unverbindliche Vormerkungen in der Planzeichnung gekennzeichnet.
2. Begründung: Seite 6, Punkt 3.2, vorletzter Absatz „Sonstige Nutzungsarten von Flächen“ - hier ist zu ergänzen, dass auch im Bereich der Wegekreuzungen Zum Sonnendeck und am Uferweg kleinere öffentliche Spielstationen eingeordnet werden.		Die Planbegründung wurde in Pkt. 3.2 entsprechend ergänzt.
Seite 6, Punkt 3.2, letzter Absatz – Gemäß Aufstellungsbeschluss zur 2. B-Planänderung ist ein Wasserspiel auf der zentralen Platzfläche zu errichten. Andere alternativ aufgeführte Elemente wie eine Skulptur o.ä. sind nicht beschlossen und sollten somit auch nicht benannt werden. Der 4. Absatz, Satz Nr. 2 ist entsprechend zu ändern.		Die Planbegründung wurde entsprechend berichtigt.
Seite 8 Pkt. 3.7.2 – Der Verweis auf Pkt. 2.5 ist nicht nachvollziehbar. Vermutlich ist statt dessen Pkt. 3.5 gemeint. Das ist entsprechend zu korrigieren.		Die Planbegründung wurde entsprechend berichtigt.
Seite 10 Pkt. 6.2 Verträge – Der Erschließungsvertrag ist zwingend vor Erteilung des Baurechts abzuschließen (Mitzeichnung durch OE 67 ist erfolgt).		Die Planbegründung wurde aktualisiert (6. Nachtrag vom 22.12.2020 zum Erschließungsvertrag).
Seite 10, Pkt. 6.3 Kosten und Finanzierung – Die angegebenen Unterhaltungskosten von 4.200 €/a (netto) wurden auf der Basis der Herstellungs- und Folgekosten für Bebauungspläne prozentual ermittelt und gelten insgesamt für Wege- und Platzflächen sowie für Grünanlagen und Ausstattungen. Es liegt keine nachvollziehbare Kostenermittlung für die künftige Unterhaltung der durch die OE 67 zu bewirtschaftenden Flächen und Elemente vor. Diesbezügliche Abstimmungen sind nicht erfolgt. Im Beschluss zum B-Plan sind daher die Kosten für die Unterhaltung der Grün- und Freianlagen noch einmal zu überarbeiten und gesondert auszuweisen.		Die angegebenen Unterhaltungskosten basieren auf der Kostenschätzung des durch den beauftragten Landschaftsarchitekten. Sie wurde anhand der Entwurfsplanung vom 09.11.2016 vorgenommen, die bis auf kostentechnisch unbedeutende Details mit der Freiflächenplanung vom 10.03.2017 übereinstimmt, die dem Nachtrag zum Erschließungsplan zugrunde liegt. Die Unterhaltungskostenschätzung entspricht nach Genauigkeit und den berücksichtigten Einzelpositionen insofern dem derzeit Möglichen. Von einer Überarbeitung wurde deshalb abgesehen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Preisentwicklung im Tiefbau- und Galabausektor insbesondere in den zurückliegenden 2 Jahren wurde die Angabe jedoch um 20% auf 5.000 € (netto) erhöht.
Für den Fall, dass die Unterhaltung und Bewirtschaftung des Wasserspiels vertraglich nicht gesichert werden kann (siehe Pkt. 6.2), sind diese Unterhaltungskosten ebenfalls für die HRO zu ermitteln und im Beschluss zum B-Plan auszuweisen.		Die Herstellung und Unterhaltung über einen Zeitraum von 15 Jahren ist Gegenstand der vorliegenden Erschließungsvereinbarung. **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

SN 04	**Amt für Umweltschutz**	Schreiben vom 02.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Abt. Abfallwirtschaft *SG Straßenreinigung* Für die Platzfläche wird eine einheitliche Widmung gefordert. Die Unterteilung in einen öffentlichen und einen privaten Bereich ist nicht praktikabel. Die Beauftragung von Reinigungs- und Winterdienstmaßnahmen muss aus einer Hand erfolgen. Rücksprache dazu ist mit A 66, Frau Herrmann, erfolgt. Die Gestaltung der Platzfläche ist mit Betonpflaster vorgesehen. Hier ist ein Versiegeln der Fugen notwendig, um Spontanvegetation zu vermeiden. Auf der Platzfläche ist im Bereich der Bänke ein Papierkorb vorzusehen. Die Aufstellung von Papierkörben/Abfallkörben für den beschriebenen Bereich beschränkt sich auf - das Behältermodell „Cannes“ der Fa. Hahne & Lückel Stadtmobiliar - Fassungsvermögen 65 l - achteckig mit gelochter Abdeckung (edelstahl) – integrierter Aschenbecher - Bodenverankerung: Einbetonieren / verschraubt - Dreikantverriegelung - Behältermaterial: Aluminium - Ständermaterial: Stahl feuerverzinkt Bei der Planung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ sind Einbauten, wie Lichtmasten, Poller, Zaunelemente so anzuordnen, dass ein 2-achsiges Geräteträgerfahrzeug (Gehwegkehrmaschine) die Verkehrsfläche ohne Behinderungen passieren kann. Die Tragfähigkeit muss dem Geräteträgerfahrzeug entsprechen. Das Fahrzeug hat ein Gesamtgewicht von 6500 kg. Die Spurbreite beträgt 1500 mm. Die Fahrzeughöhe beträgt 2260 mm.		Die Widmung der Platzfläche ist nicht Bestandteil des B-Plans, jedoch lassen die Festsetzungen des B-Plans als öffentliche bzw. private Verkehrsfläche eine einheitliche Widmung der Gesamtfläche zu. Die Unterteilung in einen privaten und einen öffentlichen Bereich entspricht der, der hierzu am 26.07.2016 geschlossenen Vereinbarung zwischen der Eigentümerin der privaten Fläche, der Erschließungsträgerin und der Stadt und wurde deshalb in den Änderungsplan übernommen. Die vorgetragenen Praktikabilitätsgründe im Zusammenhang mit der künftigen Bewirtschaftung und auch mit der öffentlichen Wahrnehmung durch die Allgemeinheit sind nachvollziehbar. Die Empfehlung einer einheitlichen Widmung und Bewirtschaftung wurde deshalb in die Planbegründung (Pkt. 7) aufgenommen. Die Gestaltungs-, Material- und Möblierungshinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die noch anstehende Ausführungsplanung. Die Hinweise wurden dazu in der Planbegründung (Pkt. 7) vermerkt. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

SN 06	**Amt für Verkehrsanlagen**	Schreiben vom 05.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Teil A Planzeichnung: • Wie bereits in unseren Stellungnahmen vom 20.10.16 und 08.08.17 benannt, liegt uns bisher parallel zur B-Plan-Änderung nur ein unbemaßter Gestaltungsplan der Trasse vor (Stand 10.03.17). Zur abschließenden Beurteilung der erforderlichen Verkehrsflächen (z.B. Rampenlängen) sind zumindest Schnitte von Treppe und Rampe mit Höhenfestsetzungen sowie ein Lageplan mit Bemaßung erforderlich. Bisher ist nicht sicher, ob die in der B-Plan-Änderung dargestellten Verkehrsflächen einen regelkonformen und verkehrssicheren Ausbau zulassen. • Des Weiteren ist anhand der bisherigen Unterlagen nicht erkennbar, ob die im Bereich der Rampen festgesetzten Bäume mit der Verkehrsanlage vereinbar sind. So ist beispielsweise nicht nachweisbar, ob der erforderliche Mindestabstand Baum – Verkehrsanlage von 1,50 m eigehalten wurde. • Die private Platzfläche ist ebenfalls mit der Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer zuzulassen, da aufgrund der geplanten Gestaltung des Platzes der öffentliche nicht vom privaten Bereich unterschieden werden kann. Nach Hinweis vom Amt 73 ist die Reinigung/Winterdienst einer getrennten Platzfläche nicht praktikabel. Auch eine getrennte Beschilderung ist nicht realisierbar. Aus den zuvor genannten Gründen ist eine öffentliche Widmung beider Platzflächen (öffentlich und privat) anzustreben.	**Flächenbemessung/ Rampen:** Die technische Planung ist nicht Bestandteil des B-Plans. Der Gestaltungsplan vom 17.03.2017 diente der Bestimmung der Änderungsziele des B-Plans und der Veranschaulichung der bei der Umsetzung des geänderten B-Plans verfolgten funktionalen und gestalterischen Ziele. Der Gestaltungsplan berücksichtigt jedoch auch die verkehrlichen Anforderungen, die insbesondere aus der Gefällesituation erwachsen. Für die Geh-/ Radwegstrecke ergibt sich ein Längsgefälle von 1 – 1,2%, für den kleinen Geländesprung am Uferweg 7%. In diesem unteren Anschlussbereich wurden dementsprechend ausreichende Flächen für Rampen im öffentlichen Bereich nach DIN 18040-1 (max. 6%) berücksichtigt. Auf eine weitergehende Detaillierung der technischen Planung auf der B-Plan-Ebene wird deshalb verzichtet. **Baumabstand:** Der Gestaltungsentwurf berücksichtigt die Abstandsforderung nicht vollständig. Zur Vermeidung eines Rechtskonfliktes zwischen den im B-Plan festgesetzten Anpflanzgeboten und dem für die Planumsetzung geforderten Abstand von Baumpflanzungen zu Verkehrsanlagen wurde die Textfestsetzung 4.2.5 angepasst, um Standortabweichungen zu ermöglichen. **Zweckbestimmung private Platzfläche:** Der Anregung wurde wegen der einheitlichen Wahrnehmung der Fläche gefolgt. Die Planzeichnung wurde entsprechend geändert.
Teil B Text: • Hinweis zu widersprüchlichen Festsetzungen: Unter Punkt 1.5.3 ist festgesetzt, dass die Versickerungsmulden frei von Einfriedungen zu halten sind. Im Gegensatz dazu wird unter Abschnitt 8.9 gefordert, dass Einfriedungen beidseitig der Wegeverbindung eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten dürfen (sie sind also zulässig) und Maschendrahtzäune an der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite mit einer Laubholz-Schnitthecke zu bepflanzen sind (Das betrifft ebenfalls die Muldenbereiche).	**Widerspruch zw. TF 1.5.3 und TF 8.9:** Ein Widerspruch besteht nicht, beide Festsetzungen gelten nebeneinander. Dies bedeutet: Dort, wo Einfriedungen zulässig sind (gem. TF 1.5.3 außerhalb der Mulden), ist ihre Höhe auf 1 m beschränkt.
Begründung: • Die Begründung enthält mehrfach Begriffe wie Fußgängerfläche, Fußgängerverkehr etc. Bei allen Formulierungen ist analog der Planzeichnung der Radverkehr zu ergänzen.	Die Planbegründung wurde entsprechend berichtigt.
• zu 2.2.3: Auf die Erwähnung von Buslinien-Nr. ist zu verzichten, da diese kurzfristigen Änderungen unterliegen können. Auch der erwähnte Haltestellenabstand sollte entfallen, das Gebiet ist groß und es ist nicht klar von wo der Abstand gilt. Es reicht die Aussage, dass das Baugebiet an das ÖPNV-Netz der RSAG angeschlossen ist.	Die Planbegründung wurde entsprechend geändert. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

SN 09	**Baumt, Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen**	Schreiben vom 06.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.W.123 wird hiermit zugestimmt. Auf der Grundlage der beabsichtigten 2. Änderung des Bebauungsplanes wird derzeit die 6. Änderung des Erschließungsvertrages erarbeitet. Der Entwurf dieser Vertragsänderung sieht analog zu Ziffer 6.2 der Begründung vor, dass die WIRO, als Erschließungsträgerin, den zentralen Platz und die Fußgängerverbindung herstellen und die Kosten der Unterhaltung und des Betriebes der Wasserfontäne dauerhaft tragen wird. Da der Vertragsentwurf noch nicht mit der WIRO abgestimmt wurde, wird darum gebeten, die in Ziffer 6.2 der Begründung enthaltene Aussage etwas offener zu formulieren: „Im Erschließungsvertrag ***soll*** geregelt werden, dass....“		Die Planbegründung wurde entsprechend berichtigt und mit dem inzwischen verbindlich vereinbarten 6. Nachtrag zum Erschließungsvertrag inhaltlich harmonisiert. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

SN 10	**Brandschutz- und Rettungsamt**	Schreiben vom 04.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird es für erforderlich gehalten, die Verkehrsflächen für besondere Zweckbestimmung mittels Fahrzeugen der Feuerwehr nutzen zu können. Die Herstellung der Befahrung hat unter Beachtung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sowie der Liste der Technischen Baubestimmungen, Anlage 7.4/1 zu erfolgen. Poller im Zuge der Befahrung sind mit einer Feuerwehrschließung auszustatten; die Feuerwehrzufahrt ist entsprechend zu kennzeichnen. **Begründung:** Heranführen von Kräften und Mitteln zum Zweck der wasserseitigen Gefahrenabwehr bzw. Hilfeleistung verunfallter Personen rückwärtiges Heranführen von Löschwasser über die Hydranten Fa 15111 und Fa 15112		Die technischen Hinweise/ Brandschutzerfordernisse werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die noch anstehende Ausführungsplanung. Die Hinweise wurden dazu in der Planbegründung (Pkt. 7) ergänzt. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

SN 11	**Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND)**	Schreiben vom 08.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 18. Dezember bedankt sich der BUND Rostock für die Beteiligung am Verfahren und gibt im Auftrag des BUND MV folgende Stellungnahme ab: Angesichts einer nach wie vor viel zu hohen Bodenzerstörung und eines fortschreitenden Klimawandels muss die Fläche zusätzlicher Versiegelung so gering wie nur nötig gehalten werden. Die vorgesehene Wasserfläche sollte daher nicht in Fußgängerfläche, sondern in Grünfläche umgewandelt werden. Dies kann entweder mittig geschehen, oder der Grünstreifen entlang des Fußweges kann entsprechend verbreitert werden. Alle öffentlichen Grünflächen in dem Bereich sollten, statt mit Landschaftsrasen oder aufwändig zu pflegenden Schmuckbeeten, mit heimischen Wildblumen eingesät und extensiv gepflegt werden. Wildblumen auf Baumscheiben sorgen im Gegensatz zu Landschaftsrasen für eine bessere Belüftung und Bewässerung der zu pflanzenden Bäume. Vor allem aber schaffen sie Lebensräume für unsere heimische Insekten-, Vogel- und Fledermauswelt in Zeiten eines dramatischen Artensterbens mit all seinen Kettenreaktionen. Die Attraktivität und der Erholungswert für die Anwohner erhöht sich zusätzlich. Die Anpflanzung der Bäume begrüßen wir außerordentlich. Der Fuß- und Radweg sollte angesichts zunehmender Starkregenereignisse und steigender Temperaturen nicht voll versiegelt, sondern mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden, in dessen Ritzen sich ebenfalls heimische, trittfeste Kräuter aussäen lassen. <u>Baumpflanzungen:</u> Für eine größere Artenvielfalt und eine geringere Anfälligkeit gegenüber Krankheiten und Naturgewalten, sollten zusätzlich zu Säulen-Hainbuche und Silber-Pappel weitere (einheimische) Baumarten angepflanzt werden. <u>Baumfällungen:</u> Unabhängig von den Kontrollergebnissen zu dem Vorhandensein von Baumhöhlen würden wir das freiwillige Anbringen von Fledermaus- bzw. Nistkästen an den neu zu pflanzenden Bäumen sehr begrüßen. Dies dient als zusätzliche Lebensraumfunktion ergänzend zu den Wildblumenwiesen, aber auch vorbildlich auf Anwohner, mehr Lebensräume für die heimische Tierwelt auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Für die Berücksichtigung unserer Anregungen bedanken wir uns im Voraus. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren.		Öffentliche Belange, die durch das gesetzlich normierte Mitwirkungsrecht des BUND als Naturschutzverband erfasst sind (z.B. Entscheidungen zu Ausnahmen vom Biotopschutz und zu Befreiungen vom Alleenschutz oder vom Horstschutz sowie die in 63 BNatSchG aufgeführten Verfahren), werden mit dieser Planänderung nicht berührt. Die vorliegende Stellungnahme ist insoweit i.S.d. § 3 BauGB als Äußerung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu behandeln. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind deshalb als private Belange in der Abwägung nur insoweit zu berücksichtigen, als sie in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben. Bei der geplanten Platzfläche und dem Fuß-/ Radweg handelt es sich um eine Siedlungsfläche, die – auch bereits nach der Ursprungsplanung – der Wohnumfeldgestaltung und der Verbindungsfunktion zu dienen hat. Der Vorrang liegt hier deshalb in ihrer Benutzung, in der ästhetischen Qualität und in der gesicherten Unterhaltung – nicht in ihrer naturräumlichen Funktion. Letztere wurde mit der Entscheidung im Ursprungsverfahren über Naturschutz-Ausgleichsmaßnahmen angemessen berücksichtigt. Die Planänderung bewirkt auch keine zusätzliche Bodenzerstörung. Vielmehr wird aus der vereinbarten Gestaltungsplanung ein reduzierter Versiegelungsanteil deutlich. Die Festsetzung als Fußgänger-/ Radwegeverbindung wird deshalb unverändert beibehalten. Über die Ansaat von Wildblumen oder Landschaftsrasen oder die Versickerungsfähigkeit des Belags wird auf der Ebene der nachfolgenden Planumsetzung entschieden. Dies ist nicht Gegenstand des B-Plans, dessen grundsätzliche Aufgabe in der Regelung der Art und der Intensität der Bodennutzung besteht. Die planungsrechtliche Festlegung auf 2 Baumarten erfolgte auf der Grundlage einer abgestimmten Gestaltungsplanung. Über den angeregten Diversifizierungsaspekt hinaus wurden darin vorrangig funktionale und ästhetische Gesichtspunkte berücksichtigt *(s.o!)* und waren letztlich entscheidungserheblich. Die vorgegebenen Baumarten (TF 4.2.5) bleiben deshalb unverändert. Der Hinweis auf freiwillig anzubringende Fledermaus- bzw. Nistkästen an neu zu pflanzenden Bäumen wird zur Kenntnis genommen und bleibt der Erschließungsträgerin unbenommen. Jedoch bestehen angesichts der letztlich geringen Größe/Stammumfänge/Höhe der neu zu pflanzenden Bäume Zweifel an der Zweckmäßigkeit und Dauerhaftigkeit einer solchen Maßnahme **Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.**

SN 14	**Eurawasser Nord GmbH (Nordwasser GmbH)**	Schreiben vom 17.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
zum o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Beachten Sie bitte folgenden Hinweis: Mit der Neugestaltung der zentralen Fußwegverbindung zwischen der Unterwarnow und der Straße Zur Yachtwerft sind die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes zu beachten. In Höhe Jollenweg und Zeesenweg queren Leitungen den Fußweg. Laut Gestaltungsplan sind Spielstationen und Bäume geplant. Ein Mindestabstand von 2,50 m ist einzuhalten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.		Die Hinweise auf den Anlagenbestand des WWAV wurden zur Beachtung in der noch anstehenden Ausführungsplanung in die Planbegründung (Pkt. 7) aufgenommen. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

SN 22	**Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V).**	Schreiben vom 16.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.		Die für Brand- und Katastrophenschutz zuständige Kommunalbehörde wurde im Änderungsverfahren beteiligt. Eine Kampfmittelsondierung wurde im Zuge der Abbruch- und Tiefenberäumung im Zusammenhang mit der Plangebietserschließung (2012) durchgeführt. **Die Anregungen werden vollständig berücksichtigt.**

SN 26	**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg**	Schreiben vom 01.02.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Aus wasserwirtschaftlicher und küstenschutztechnischer Sicht bestehen gegen eine Abtreppung im Bereich des zukünftigen Fußweges grundsätzlich keine Einwände. Die Planung muss natürlich die Wellen-, Eis-, Hochwasser- und Windeinwirkungen berücksichtigen.		Der Hinweis auf zu berücksichtigende Witterungseinflüsse wurden zur Beachtung in der noch anstehenden Ausführungsplanung in die Planbegründung (Pkt. 7) aufgenommen.
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie auffallender Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet.		Die Hinweise berühren keine Regelungsinhalte eines B-Plans. Auf die zurückliegende komplexe Erschließung des Gesamtgebietes wird zudem hingewiesen.
Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.		
Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen zuständig.		
Naturschutzfachliche Belange, sowie die Prüfung der im Planungsgebiet ggf. gelegenen Altlastverdachtsflächen, nehmen Sie bitte in eigener Zuständigkeit wahr.		
Hinweisen möchten wir noch darauf, dass die TAMSEN MARITIM GmbH in einer Entfernung von 484 m südlich des Vorhabens, eine Anlage zur Herstellung und Reparatur von Schiffskörpern und Sektionen betreibt.		
Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt.		
Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.		**Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

SN 28	**Stadtwerke Rostock AG**	Schreiben vom 11.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Anlagen der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens. **Die Änderung der beschriebenen Fläche für eine Nutzung durch Fußgängerverkehr berührt die derzeitigen und absehbaren Belange der SWR NG <u>nicht</u>, sofern die den Bereich querenden Niederspannungskabel im Höhenaufbau der zu befestigenden Fläche nicht stören oder durch Tiefbauarbeiten gefährdet werden. Falls nach Abtrag der Oberflächen eine Mindestüberdeckung von 0,3m <u>nicht</u> gewährleistet ist, sind die Kabel bauzeitlich zu schützen. Rücksprache halten Sie bzw. die ausführende Firma dann bitte frühzeitig mit unserem Netzbetrieb. Ansprechpartner ist unser Mitarbeiter Herr Grote unter Telefon 805-1070.** Bitte beachten Sie: ➢ Die unmaßstäbliche Lage der Anlagen sehen Sie in den beigefügten Plänen. ➢ Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten. ➢ Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers. ➢ Gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten. Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerken Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.		Die Hinweise auf den Anlagenbestand der SWR AG wurden zur Beachtung in der noch anstehenden Ausführungsplanung in die Planbegründung (Pkt. 7) aufgenommen.
Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz. Bitte beachten Sie: ➢ Den Trassenverlauf ersehen Sie aus den beigefügten Planunterlagen. ➢ Zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen sind die Richtlinien der Stadtwerke Rostock AG einzuhalten. ➢ Die Merkblätter “Allgemeine Hinweise zum Schutz der Anlagen der Fernwärmeversorgung bei Kreuzung oder Näherung durch Baumaßnahmen und bei Bepflanzung“ und „Tiefbauarbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen“ (siehe Anlage). Mindestens 3 Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei den Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.		Keine Betroffenheit des Wärmenetzes, nur Uferweg – Ergänzung Planbegründung (Pkt. 7).

ff. SN 28	**Stadtwerke Rostock AG**	Schreiben vom 11.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung, es handelt sich um: Fernmeldekabel Bitte beachten Sie: ➢ Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben. ➢ Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert. ➢ Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (> 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben. ➢ Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (< 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich. ➢ Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein. Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.		Keine Betroffenheit des FM-Netzes, nur Uferweg – Ergänzung Planbegründung (Pkt. 7).
Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Wir gehen davon aus, dass die neu zu errichtende Beleuchtungsanlage in die Baulastträgerschaft des Amtes für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock übergeht. Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage: ➢ Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) - Hauptabteilung Licht - zu koordinieren. ➢ Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen. ➢ Lichtpunkte mit gelenkter Lichtausstrahlung und hausseitiger Abschirmung sind unter Berücksichtigung des speziellen Anwendungsfalls zu bevorzugen. ➢ Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen. ➢ Wenn im Bebauungsgebiet Lichtsignalanlagen oder Informationskabel der Hansestadt Rostock geplant sind, dann wenden Sie sich bitte an: Herr Henoch (Lichtsignalanlagen) 0381 381-6624 Herr Hennigfeld (Informationskabel) 0381 381-2411 oder 0171 8604442		Die Hinweise zur Beleuchtungsplanung betreffen die spätere Ausführungsplanung und sind nicht B-Plan relevant. **Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

SN 30	**Warnow-Wasser- und Abwasserverband**	Schreiben vom 22.01.2018
STELLUNGNAHME		**BEHANDLUNG**
gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplans bestehen aus Sicht des WWAV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.		Ein Hinweis auf den Anlagenbestand des WWAV wurde zur Beachtung in der noch anstehenden Ausführungsplanung in die Planbegründung (Pkt. 7) aufgenommen.
Bitte beachten Sie bei der Neugestaltung der zentralen Fußwegverbindung zwischen Unterwarnow und der Straße Zur Yachtwerft die vorhandenen, öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen des WWAV.		
Sofern Teile des Flurstücks 442/306, auf denen sich Anlagen des WWAV befinden, weiterhin in privater Hand verbleiben und nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden, verweisen wir auf § 6 des „Vertrages über die Planung, Durchführung und Finanzierung von Wasserversorgung- und Abwasserentsorgungs-Erschließungsmaßnahmen“ vom 20.10.2003. Die Anlagen des Verbandes sind dauerhaft über eine Dienstbarkeit zugunsten des WWAV rechtlich zu sichern.		Eine Übertragung des Flurstücks 442/306 in das Eigentum der Stadt nach Herstellung der dort noch vorgesehenen Ausbauten und Freiflächengestaltung ist gemäß Erschließungsvertrag vorgesehen.
Darüber hinaus bitten wir um die planungsrechtliche Festsetzung der Leitungstrassen im B-Plan.		Für eine Festsetzung von Leitungstrassen im B-Plan besteht kein planungsrechtliches Erfordernis. Ohne Vorliegen konkreter planbedingter Zwänge überlässt die HRO die Leitungsführung weiterhin den technischen Planungserfordernissen und sieht von unnötigen und unbegründeten städtebaulichen Bindungen ab.
Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme unserer Betreiberfirma, EURAWASSER Nord GmbH, vom 17.01.2018.		
Für Ihre Rückfragen zu der Thematik stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.		**Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.**

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 15.W.123 FÜR DAS GEBIET "EHEMALIGER MARINESTÜTZPUNKT GEHLSDORF"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (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) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123 für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf" zwischen der Unterwarnow, der Straße Langenort und der Fedor-Schuchardt-Straße sowie der Fernwärmeleitung einschließlich deren gedachter Verlängerung parallel zur Friedrich-Fischer-Straße, hier betreffend den zentralen Platzbereich südwestlich der Straße Zur Yachtwerft und eine Wegeverbindung zum Ostufer der Unterwarnow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hanse- und Universitätsstadt ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG

TEIL B: TEXT

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig und schwarz hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B. (Der schwarz abgedruckte Text beinhaltet nachrichtlich die fortgeltenden Textfestsetzungen des B-Plans Nr. 15.W.123 vom 26.01.05 und der 1. Änderung vom 27.01.2010, die für die Beurteilung von Vorhaben im Bereich der 2. Änderung relevant sind.)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

1.1.2 Die Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 15 BauGB)

1.5.3 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Versickerungsmulde' dienen der gemeinschaftlichen Sammlung, Verdunstung und örtlichen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser, das von den angrenzenden Grundstücksflächen abfließt. In den Flächen sind Mulden mit unregelmäßigem Profil anzulegen. Die Flächen sind frei von Einbauten (z. B. Einfriedungen) zu halten. Die bestehenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten oder innerhalb des privaten Grundstücks umzusetzen oder gleichwertig zu ersetzen und mit einer mind. 3-jährigen Entwicklungspflege zu versehen, soweit ein Abstand zwischen dem Stammfuß und der geplanten Bebauung von weniger als 2 m vorgesehen wird.

1.6 Höhenbezug / Höhe baulicher Anlagen

1.6.1 Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (sh. Teil A) ist die Höhenlage
- des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche bzw.
- für die Flächen mit Vorkehrungen gegen Naturgewalten in den Baugebieten 1, 2, 3a, 3b, 3c, 4b, 4c, 5a, 5c, 7b, 7c, 27 die Höhenlage des dort festgesetzten Bezugspunktes.
- für Lärmschutzanlagen die Höhenlage der Fahrbahn der zuzuordnenden Verkehrsfläche.

Die Traufhöhe im Sinne der Festsetzung in Teil A ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

1.6.2 Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 3,20 m üHN betragen (BHW = 2,9 m üHN). Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen

2.1.1 Bauliche Anlagen i. S. v. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebengebäude, Stellplätze, Garagen/Carports usw.) sind in den WA-Gebieten allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze und dreiseitig offene Kleingaragen (Carports) sind zusätzlich auch innerhalb der in Teil A festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig. Sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (Terrassen, Grillplätze, Kinderspielanlagen etc), sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleiben von der Regelung unberührt.
Darüber hinaus
- dürfen ebenerdige Stellplätze in den Baugebieten 9b, d, 10a, b, d sowie 11a - 35b außerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen auch zwischen der anbaufähigen und zur Erschließung bestimmten Straße und der Flucht der vorderen Baugrenze sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen angelegt werden;
- sind in den Baugebieten 11a - 35 hinter der rückwärtigen Baugrenze (bezüglich der anbaufähigen und zur Erschließung bestimmten Straße) auch Geräte- oder Fahrradabstellschuppen sowie Kleingewächshäuser mit einer Grundfläche bis zu insgesamt 20,0 m² je Baugrundstück und einer Höhe bis zu 3,0 m zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

4.2.5 ~~Auf der um das quadratische Wasserbecken im Zentrum des B-Plangebietes gelegenen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Fußgänger' ist je 500 qm mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.~~ Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung für Fußgänger- und Fahrradverkehr sind an den festgesetzten Einzelstandorten Bäume der Art Carpinus betulus (Säulenhainbuche) und Populus alba (Silberpappel) als 3x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 -20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbefestigt zu belassen. Zur Gewährleistung erforderlicher Mindestabstände zu Verkehrsanlagen und unterirdischen Leitungsbeständen können Standortabweichungen zugelassen werden.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO)

8.9 Einfriedungen
Einfriedungen (einschließlich lebender Hecken) am öffentlichen Raum dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. ~~Beidseitig des Wasserlaufs~~ der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Bereich für Fußgänger- und Fahrradverkehr im Zentrum des B-Plangebietes und dem Warnowufer dürfen Heckenpflanzungen bis zu einer Wuchshöhe von 1,5 m angelegt werden. Maschendrahtzäune sind an der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite mit einer Laubholz - Schnitthecke zu bepflanzen. An der wasserseitigen Grundstücksgrenze in den Baugebieten 1, 2, 27 sind als Einfriedung nur Laubholz - Schnitthecken zulässig.

8.11 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig i. S. des § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Gebäude oder bauliche Anlagen unter Verletzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Teil A oder unter Verletzung der Vorschriften der Nrn. 8.3. - 8.10. dieser örtlichen Bauvorschriften errichtet bzw. verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 250.000 EUR geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 08.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 13.12.2017 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich am 24.11.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
4. Die Bürgerschaft hat am 08.11.2017 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 03.01.2018 bis zum 06.02.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am 13.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 2. Änderung des Bebauungsplans, 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.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

9. Der katastermäßige Bestand im Änderungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) KVL-Amt, im Auftrag

10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

11. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am ..... ortsüblich 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Satzung | Arbeitsstand: 23.04.2021

Übersichtsplan o. M.

2021/BV/2305

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15.W.123

für das Gebiet „Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf", 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

Rostock, (Siegel) .....
Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig und schwarz hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B. Die blass hinterlegten Darstellungen in Teil A verweisen auf fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 15.W.123 vom 26.01.2005 und der 1. Änderung vom 27.01.2010.

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§§ 1 (3), 4 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Ö — Bereich für den Fußgänger- und Fahrradverkehr - öffentlich

P — Fußgängerbereich, privat

Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

P — Versickerungsmulde - privat

Ö — naturbelassene Grünfläche / Uferstreifen - öffentlich

Ö — Schutzgrün / Hochwasserschutzböschung - öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
S - Silberpappel
H - Säulenhainbuche

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Entfallende Festsetzungen des B-Plans Nr. 15.W.123 vom 26.01.2005 und der 1. Änderung vom 27.01.2010

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

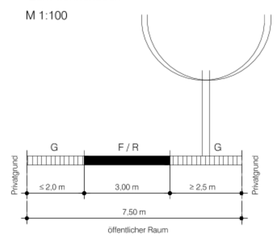
9c — Nummer des Baugebietes

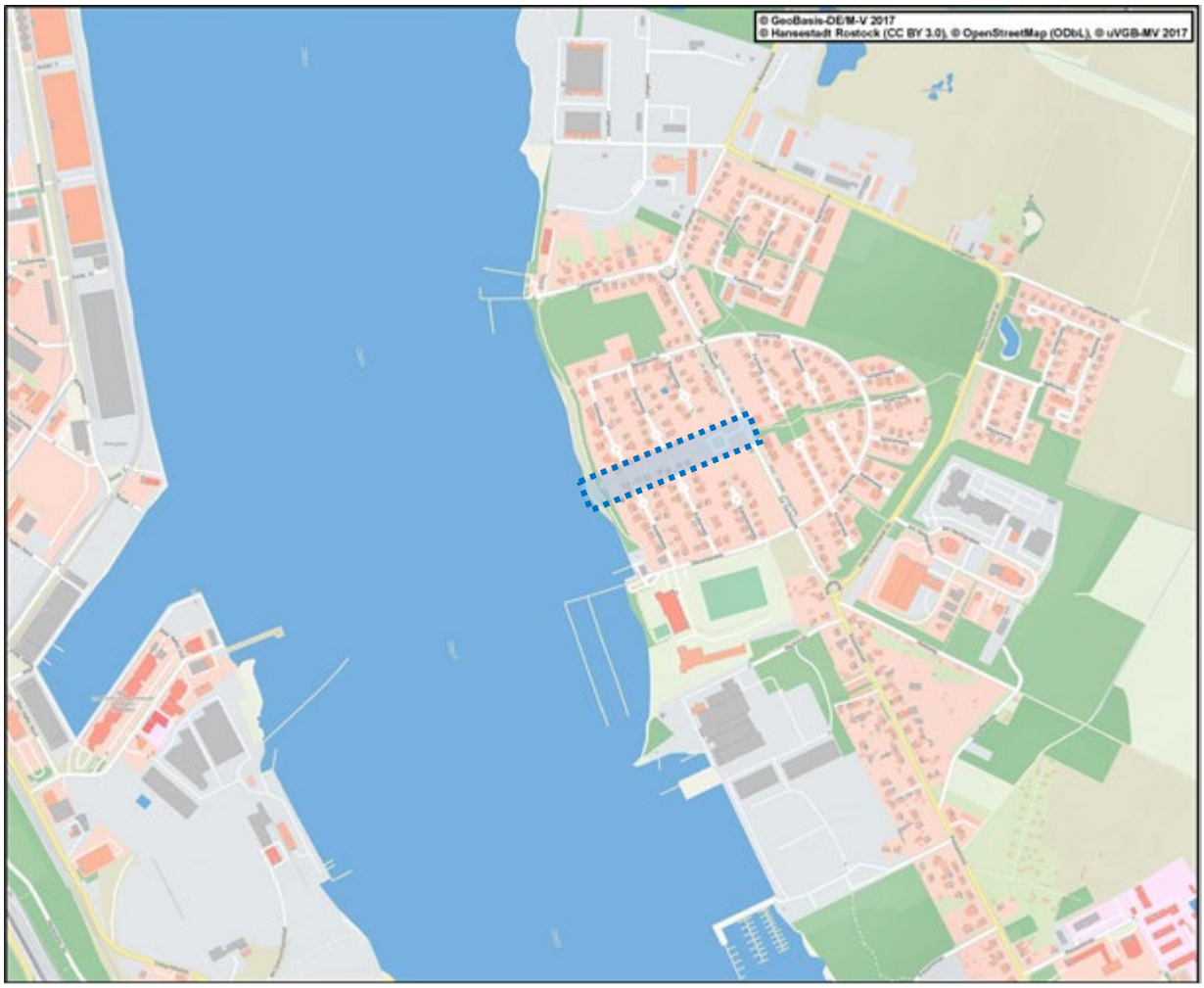
7.5 — Bemaßung (in Meter)

Abgrenzung des Änderungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans

Unverbindliche Vormerkung:
Kennzeichnung geplanter Spielstationen (ohne Standortbindung)

empfohlener Querschnitt
"Zum Sonnendeck"
M 1:100





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 Universitätstadt Rostock vom …….

ausgefertigt am ……. (Siegel) Oberbürgermeister

Arbeitsstand: 31.05.2021

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 Verkehrserschließung, 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 …….. 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 Raumentwicklungsungsprogramm 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 gepflastert 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 Anpflanzebot 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 Ausnahmevorbehalt 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 Anlagengelten 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 Ausnahmevorbehalt 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 aufgegebene 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 m²**
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 begrünten 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 Wegekreuzungen 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 Brandschutzes 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 Feuerwehrschließung

- 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 Stadtmobiliar; 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 geschlossenen 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, 10.03.2017