

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

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



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
GE 1		
Gewerbegebiete		
GE 2a		
Gewerbegebiete		
GE 2b		
Gewerbegebiete		
GE 3		
Gewerbegebiete		
GE 4		
Gewerbegebiete		
BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN		
Abweichende Bauweise		
Baugrenze		
VERKEHRSFLÄCHEN		
Öffentliche Straßenverkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung:		
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN		
Flächen für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung		
Zweckbestimmung:		
Abwasser		
GRÜNFLÄCHEN		
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen		

Zweckbestimmung:	
	Bolzplatz für die Altersgruppe 13 bis 19 Jahre
	Gewässerrandstreifen
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Graben 2, Ordnung	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
FESTSETZUNGEN FÜR ÜBEREINANDERLIEGENDE EBENEN	
	Umgrenzung der Fläche mit Festsetzungen zu übereinanderliegenden Ebenen
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Höhenlage der Flächen mit Fahrrechten in m über NHN (DHN 92)
	fortfallende Festsetzungen
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Umgrenzung von Flächen mit bedingt zulässigen Nutzungen (siehe Text Nr. 15.1)
II. KENNZEICHNUNGEN	
	Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Höhe über NHN (DHN 92)
	vorhandene Flurstücksgrenze vermarktet
	vorhandene Flurstücksgrenze unvermarktet
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene hochbauliche Anlage
	umzuverlegende unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier: Fernwärme

TEIL B: TEXT

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

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

Eingriffsfäche	Eingriffloch 28 mm	Eingriffloch 32 mm	Halbhöhlenbrüter	Buntspecht	Star
Fläche für die Abwasserbeseitigung	2	2	2	2	1
Grünfläche mit Fahrrechten zugunsten des WBV südlich der Straße „Am Kayenmühlengraben“	1	1	3	-	1
Grünfläche mit Fahrrechten zugunsten des WBV nördlich der Straße „Am Kayenmühlengraben“	3	3	3	-	1

- Die zu installierenden Nistkästen sollen aus Holzbohlen (außer Buntspecht) hergestellt sein. Die Kästen für kleine Vögelarten (Eingrifflochdurchmesser 28 bzw. 32 mm) müssen in einer Mindesthöhe von 2 m angebracht werden und so, dass sie tagsüber für eine gewisse Zeit beschattet sind. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Die Mindesthöhe der Kästen für den Star beträgt 3 m, für den Buntspecht 4 m.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 9.1, 9.14 und 9.15 werden aufgehoben.
 - 9.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen A und B mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind auf mindestens 30% der Fläche, ausgenommen des Kayenmühlengrabens, heimische standortgerechte Gehölze anzupflanzen.
 - 9.14 Die zum Bolzplatz sowie zur Straße am Kayenmühlengraben angrenzenden Fassaden der festgesetzten Parkanlage sind auf 60% der Fassadenlänge mit Klettergehölzen zu begrünen. Dabei ist je laufende Meter Fassadenlänge 1 Gehölz zu pflanzen.
 - 9.15 Auf der im GE 2 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 1,5 m² ein Gehölz in der Qualität als verpflanzte Sträucher mit einer Höhe 100-150 cm der Arten *Sambucus nigra* (Holunder), *Cornus sanguinea* (Roter Hartweige), *Rosa canina* (Hundsrose) und *Salix caprea* (Salweide) in Mischung anzupflanzen.
 - Den textlichen Festsetzungen unter der Nr. 9 „Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ werden die nachfolgenden Festsetzungen Nr. 9.16 bis 9.20 angefügt.
 - 9.16 Die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung ist außerhalb von oberirdischen Gebäuden, Fahrwegen und sonstigen oberirdischen Anlagen zu begrünen, soweit der Betrieb der technischen Anlagen und Einrichtungen des zulässigen und eine Bodenüberdeckung von mindestens 25 cm gegeben ist. Zu verwenden sind blütenreiche standortgerechte Stauden der Pflanzenliste im Text 9.20. Die Pflanzen sind in Gruppen anzuordnen aus mindestens drei unterschiedlichen Arten je 5 Stck. der Pflanzenliste.
 - 9.17 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich der Straße Am Kayenmühlengraben und westlich der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist eine 5-reihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten der Pflanzenliste im Text 9.20 mit den dort genannten Pflanzqualitäten und einem umlaufenden Saum von 2 m Breite anzulegen. Der Abstand der Reihen untereinander beträgt 1,5 m, der Abstand zwischen Sträuchern in der Reihe 1,0 m, zwischen Bäumen und Sträuchern in der Reihe 2, m. Es sind jeweils 5 Sträucher gleicher Art in der Reihe zu pflanzen. In der Gehölzfläche sind mindestens 8 Bäume als Hochstamm in Reihe versetzt anzuordnen. Der Abstand zwischen Bäumen und der benachbarten Fläche mit Fahrrechten zugunsten des WBV muss mindestens 2,5 m betragen.
 - 9.18 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben und westlich von GE 2a und GE 2b ist eine ein- bis vierreihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten der Pflanzenliste im Text 9.20 mit den dort genannten Pflanzqualitäten und einem umlaufenden Saum von 2 m Breite anzulegen. Der Abstand der Reihen untereinander beträgt 1,5 m, der Abstand zwischen Sträuchern in der Reihe 1,0 m, zwischen Bäumen und Sträuchern in der Reihe 2, m. Es sind jeweils 5 Sträucher gleicher Art in der Reihe zu pflanzen. In der Gehölzfläche sind mindestens 10 Bäume als Hochstamm in Reihe versetzt anzuordnen. Der Abstand zwischen Bäumen und der benachbarten Fläche mit Fahrrechten zugunsten des WBV muss mindestens 2,5 m betragen.
 - 9.19 Die mit Fahrrechten zugunsten des WBV festgesetzten öffentlichen Grünflächen „Gewässerrandstreifen“ sind als Schotterrasen mit einer Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern (z. B. Knaulnrasen RSM 2.4) fachgerecht herzustellen. Die Fläche darf höchstens 1mal im Jahr, frühestens ab Mitte Juli gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
 - 9.20 Pflanzenlisten

- Pflanzenliste Sträucher:
- | | |
|--|--|
| Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |
| Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) | Eingriffliche Weiden (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| Hassel (<i>Corylus avellana</i>) | Schmalblättrige Weiden (<i>Salix purpurea</i>) |
| Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) | Salweide (<i>Salix caprea</i>) |
| Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) | |
- Pflanzqualität Sträucher: Höhe 80 - 100 cm, zweimal verpflanzte ohne Ballen
- Pflanzenliste Bäume:
- | | |
|--|---------------------------------------|
| Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>) | Wild-Birne (<i>Pyrus pyrastris</i>) |
| Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) | Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>) |
| Wild-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>) | |
- Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, dreimal verpflanzte mit Ballen
- Pflanzenliste Stauden:
- | | |
|---|---|
| Gewöhnliches Leinrösch (<i>Linaria vulgaris</i>) | Gelber Steinklee (<i>Melilotus officinalis</i>) |
| Gewöhnlicher Natternkopf (<i>Echium vulgare</i>) | Selbsterkraut (<i>Saponaria officinalis</i>) |
| Wiesenlabai (<i>Salvia pratensis</i>) | Wilder Majoran (<i>Origanum vulgare</i>) |
| Gewöhnliche Nachtkerze (<i>Oenothera biennis</i>) | Schmalblättriges Weidenröschen (<i>Epilobium angustifolium</i>) |
| Wegwarte (<i>Chorizanthe</i>) | |
- Den textlichen Festsetzungen unter der Nr. 10 „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ wird die nachfolgende Festsetzung Nr. 10.2 angefügt.
 - 10.2 Die westliche Böschung des Kayenmühlengrabens samt Gehölzbestand ist naturnah zu erhalten und während der Bauphase fachgerecht zu schützen.
 - Die textliche Festsetzung Nr. 11.1 wird wie folgt gefasst:
 - 11.1 Die im Text 9.17 und 9.18 festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen dem Ausgleich von Eingriffsfolgen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Maßnahme im Text 9.17 mit einem Kompensationsumfang von 570 m² Flächenäquivalent wird den Eingriffen auf der öffentlichen Grünfläche Gewässerrandstreifen südlich der Straße Am Kayenmühlengraben und östlich des Kayenmühlengrabens zugeordnet. Die Maßnahme im Text 9.18 mit einem Kompensationsumfang von 574 m² Flächenäquivalent wird den Eingriffen auf der öffentlichen Grünfläche Gewässerrandstreifen nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben und östlich des Kayenmühlengrabens zugeordnet.
 - Der textlichen Festsetzung Nr. 11.1 werden die nachfolgenden Festsetzungen 11.2 und 11.3 angefügt.
 - 11.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen in den öffentlichen Verkehrsflächen (Text 9.5) werden wie folgt den Eingriffen im Baugebiet GE 13 mit einem Kompensationsbedarf von 875 m² Flächenäquivalent zugeordnet:

Eingriffsvorausacher	Eingriffsfächen-äquivalent (m² EFA)	Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet Flächenäquivalent (m² KFA)	Abbuchung vom Okokonto HRO-002
off. Parkfläche	282	-	282
off. Straßenverkehrsfläche	29	-	29
off. Grünfläche Bolzplatz	414	-	414
off. Grünfläche Gewässerrandstreifen und Fläche für die Wasservirtschaft südlich der Straße Am Kayenmühlengraben	1.650	570 (Text 9.17)	1.080
off. Grünfläche Gewässerrandstreifen und Fläche für die Wasservirtschaft nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben	2.155	574 (Text 9.18)	1.581
Fläche für die Abwasserbeseitigung und Aufhebung Erhaltungsgelbol	3.117	-	3.117
gesamt			6.503

- Den textlichen Festsetzungen wird unter der Nr. 14 die Überschrift „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB“ und die nachfolgende Festsetzung Nr. 14.1 angefügt:
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 14.1 Auf der Ostseite des Kayenmühlengrabens sind Flächen festgesetzt, die mit Fahrrechten zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) zu belasten sind. Nutzungen, welche die Unterhaltung des Kayenmühlengrabens beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die nach Text 9.18 herzustellende Bodenvegetation ist zu düden. Bei der Bepflanzung angrenzender Flächen ist sicherzustellen, dass Baumkrönen auch zukünftig nicht in die mit Fahrrechten festgesetzten Flächen hineinragen.
- Den textlichen Festsetzungen wird unter der Nr. 15 die Überschrift „bedingte Zulässigkeit festgesetzter baulicher und sonstiger Nutzungen“ (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) angefügt.
- 15.1 Die innerhalb der Fläche mit bedingt zulässigen Nutzungen festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind so lange unzulässig, bis für das Gelände eine Altlastensanierung auf der Grundlage eines Sanierungskonzeptes (siehe Kennzeichnung Text 16.1) durchgeführt wurde.
- Den textlichen Festsetzungen wird unter der Nr. 16 die Überschrift „Kennzeichnung“ (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und der nachfolgende Wortlaut Nr. 16.1 angefügt.
- 16.1 Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans, südlich der Straße „Am Kayenmühlengraben“ befinden sich Altlasten. Nach der Detailuntersuchung und Gefährdungsabschätzung „Erweiterung Abwasserpumpwerk Am Kayenmühlengraben“, BAUGRUND Straßend Ingenieurbau GmbH vom 30. Oktober 2019 und der Fortschreibung vom 24. September 2022, BAUGRUND Straßend Ingenieurbau GmbH, besteht ein Sanierungskonzept. Hierzu ist ein Sanierungskonzept zu erarbeiten, dessen Sanierungsziele vor Nutzungsbeginn über einen Sanierungsvertrag zu sichern sind. Sanierungskonzept und -vertrag sind mit dem Städtischen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittlere Mecklenburg (SALU MM) abzustimmen.
- Den Hinweisen werden die nachfolgenden Hinweise E bis H angefügt:

- E Der Kayenmühlengraben ist wichtiges Jagdgebiet (Nahrungsgebiet) für die europarechtlich geschützten Fledermäuse. Die in den Quartieren der Umgebung siedelnden Tiere nutzen diesen Bereich allabendlich für ihre Jagttätigkeit. Im Baumbestand innerhalb Ufervegetation des Kayenmühlengrabens können sich Höhlungen befinden, die Brutstätten von europarechtlich geschützten Vögeln insbesondere für Fied-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter sind. Das großflächige überlebende Brombeergebüsch einschließlich seiner Krautschicht bildet zudem ein hohes Brutpotenzial für boden- und freilebende Vögelarten. Zum Schutz der Fledermäuse und der europäischen Vögelarten sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
- Bei der Beseitigung der Ufergehölze zur Bewirtschaftung des Kayenmühlengrabens im Rahmen der Unterhaltung (z. B. § 63 LWG, § 39 WHG) ist eine großflächige Schonung der übergeliebenden Gehölze anzustreben. Die Beseitigung der Ufergehölze soll abschnittsweise erfolgen. Hierzu ist ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten und mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen abzustimmen. Voranrang und zeitlich vorrangigste soll eine Neupflanzung von Gehölzen auf der öffentlichen Grünfläche nördlich der Straße Am Kayenmühlengraben und westlich von GE 2a und GE 2b (Text Nr. 9.18) erfolgen.
 - Der Kayenmühlengraben einschließlich seiner Ufervegetation sollte als Dunkelkorridor verbleiben. Das betrifft die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Wasserversorgung sowie die angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“. Es sollte vermieden werden, dass die o. a. Gebiete aus benachbarten künstlichen Lichtquellen erheblich angestrahlt werden. Hierzu sollte eine möglichst angepasste Beleuchtung durch folgende Maßnahmen realisiert werden:
 - Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
 - Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit bzw. eine Reduzierung der Helligkeit bei notwendiger Dauerbeleuchtung.
 - Nach oben abgeschirmte und nach unten blendfrei ausgerichtete Beleuchtung.
 - Vermeidung von Leuchtdichten über 100 cd/m² mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteil mit Wellenlängen <540 nm und Farbtemperaturen bis höchstens 2700 Kelvin in den in Satz 2 genannten Gebieten.
 - Die für die Baufeldreimachung und die Zugänglichkeit des Kayenmühlengrabens notwendigen Rodungsarbeiten sind in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Sollten die Rodungsarbeiten dieses Zeitfensters überschreiten ist eine Ausnahmeerlaubnis nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Hierbei ist eine Voranfrage aller zu rodenden Gehölze auf inertierte Brutnester durch einen Fachgutachter für Artenschutz vorzunehmen. Sämtliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzen und Vegetationsstrukturen sollte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durch einen nachweislich qualifizierten Fachgutachter/Sachverständigen oder ein unabhängiges Fachbüro erfolgen. Dies gilt auch für eventuell notwendig werdende Schnittmaßnahmen an den Gehölzen des Westufers.
 - Die Standorte der zu installierenden Nistkästen (Text 7.4) sind vor Montage mit den Planungsbeteiligten, Naturschutzbehörde und der ökologischen Baubegleitung abzustimmen. Pflege und Instandhaltung der Kästen ist durch den Bauherren bzw. Eigentümer sicherzustellen.
 - Zur Pflege und Sicherung des Anwachsens von Neupflanzungen (Text 9.17 bis 9.20) sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - Hochstämme sind mit einem Dreieck als Standsicherung zu versehen
 - Pflanzflächen für Bäume und Sträucher sind mit einem Kronengeländezug gegen Wildverbiss von mindestens 1,6 m Höhe zu schützen; Abbau der Schutzzeichnung gegen gesicherter Kultur frühestens nach 5 Jahren
 - Fertigstellungs- und Entwicklungsphase über 5 Jahre, danach dauerhafter Erhalt
 - Zur Pflege und Sicherung des Anwachsens der Staudenbepflanzung (Text 9.16) sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - bei anhaltender Trockenheit sind die Pflanzungen in der Anwachsphase wiederholt durchgründend zu wässern.
 - es ist pro Jahr ein Pflegegang vorzusehen mit Entfernung von Unkraut und Baumsämlingen
 - die Staudenpflanzungen sind vor dem Austrieb (Januar/Februar) bodennah zurückzuschneiden; das Schnittgut ist zu entfernen
 - Ausfallstellen sind im Herbst des Jahres neu zu bepflanzen
 - auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger ist zu verzichten
 - F Am südlichen Rand der in der 3. Änderung festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist das Vorkommen des Breitblättrigen Sitters, einer geschützten Orchideenart, im Sommer 2020 kartiert worden. Mit Beginn der Arbeiten (Baufeldreimachung, Gehölzabfällen) in dem Bereich ist ein Fachbüro für Artenschutz zu beauftragen, welches die Fläche auf das Vorkommen der Art kontrolliert. Hierfür eignet sich der Zeitraum des Austriebs ab Ende Mai bis zur Blüte im August. Eine fachgerechte Entnahme ist zu prüfen oder der Verbleib am Standort durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.
 - G Die DIN 45691: 2006-12 sowie die DIN ISO 9613-2, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, werden im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Einsichtnahme bereitgehalten.
 - H Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufbau in Ecken und Senken. Der kurzzeitige Übersaus von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerkschäden wird eine angepasste Baubau empfohlen. Straßen und Grünflächen können als Retentionsräume dienen, um wild abfließendes Niederschlagswasser schadlos abzulassen. Die überflutungsgefährdeten Bereiche sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet worden.

VERFAHRENSVERMERKE

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

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

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

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeisterin

Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 am durch Abdruck in der „Örtseizeitung“ 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, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

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



Entwurf
Übersichtsplan M 1 : 10 000
Arbeitsstand: 13.04.2023

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

Rostock, (Siegel) Oberbürgermeisterin