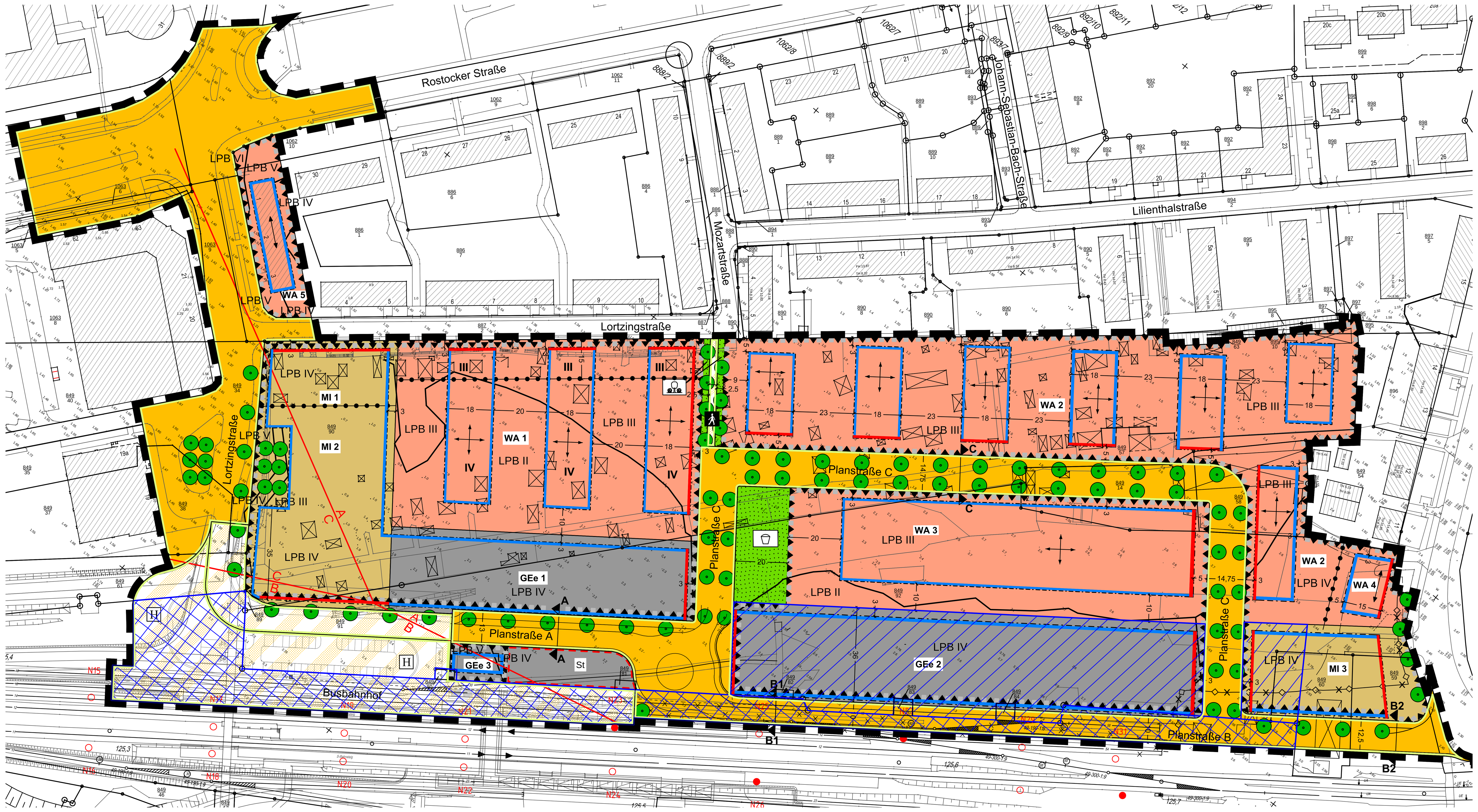
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplan Nr. 01.W.141 "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000

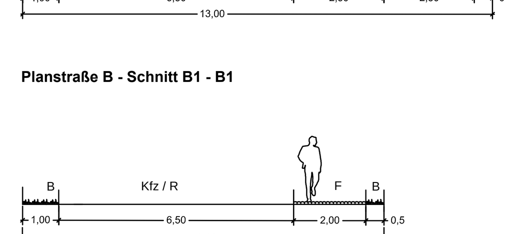


Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

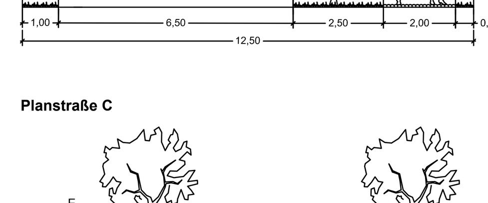
Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
B= Bankett
G= Grün

Planstraße A

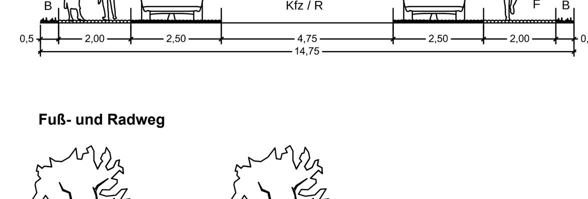


Planstraße B - Schnitt B1 - B1

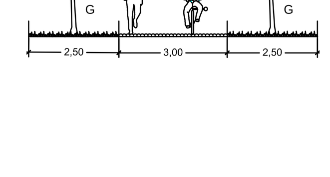
Planstraße B - Schnitt B2 - B2



Planstraße C



Fuß- und Radweg



Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Rostock, 20.3.2008 (Höhenbezug HN); Planung Verkehrsverknüpfungspunkt Warnemünde, Inros-Lackner AG, Rostock 17.9.2008; Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock, Stand 31.08.2011; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Ausgabe 2001; eigene Erhebungen

Festsetzungen für die Baugebiete Nutzungsschablonen

WA 1 + 3	II - IV
GRZ 0,35	o
FH 14,0	

MI 1	III - IV
GRZ 0,8	g
FH 14,0	

GEe 1	III - V
GRZ 0,8	g
FH (17,0)	

WA 2	II - IV
GRZ 0,4	o
FH 14,0	

MI 2	IV - V
GRZ 0,8	g
FH (17,0)	

GEe 2	III - VI
GRZ 0,9	g
FH (17,0)	

WA 4	III - IV
GRZ 0,4	o
FH 14,0	

MI 3	IV - VI
GRZ 0,6	g
FH 17,0-20,0	

GEe 3	I
GRZ 0,6	o
FH 6,0	

WA 5	II - III
GRZ 0,35	o
FH 14,0	

Zulässige GRZ und GRZ-Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO:

Baufeld	max. GRZ	max. GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO
WA 1 + 3	0,35	0,44 (= ca. 25% von 0,35)
WA 2	0,40	0,50 (= 25% von 0,4)
WA 4	0,40	0,60 (= 50 % von 0,4)
WA 5	0,35	0,525 (= 50 % von 0,35)
GEe 1	0,80	0,90
GEe 2	0,90	0,90 (keine Überschreitung)
GEe 3	0,60	0,80 bzw. 0,90 für St-Fläche
MI 1	0,80	0,90
MI 2	0,80	0,90
MI 3	0,60	0,80

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6, 8 und 11 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeine Wohngebiete mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- MI 1 — Mischgebiete mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)
- GEe 1 — Eingeschränkte Gewerbegebiete mit lfd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- GRZ — zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FH 16,0-20,0 — Firsthöhe in m als Mindest- und Höchstmaß
- FH 14,0 — Firsthöhe in m als Höchstmaß
- FH (17,0) — Firsthöhe zwingend

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Hauptfirstrichtung
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Straßenquerschnitte
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 20 kV Leitung unterirdisch - künftig fortfallend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Spielplatz, öffentlich
- Begleitgrün, öffentlich

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB III — Lärmpegelbereiche II - VI
- A / B — Sektorengrenze (vgl. Teil B - Text Pkt. 7.8)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- H — Busbahnhof mit Anbindung Lortzingstraße gemäß Planfeststellungsbeschluss des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V vom 22.07.2009
- noch gewidmete Bahnflächen / Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

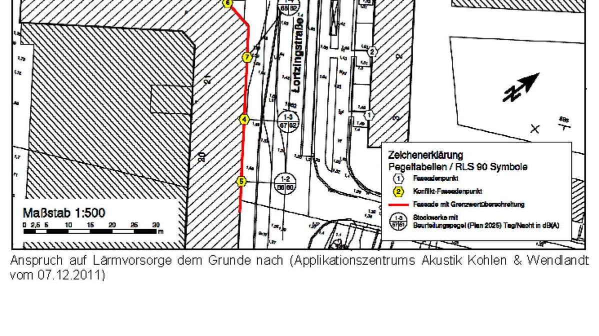
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 849/58 — Flurstücksnummern
- künftig fortfallend
- 5 — Bemaßung in m
- ·1,6 — Höhenpunkte
- Böschung
- Mastenstandorte der Deutschen Bahn

Beiplan: Lärmvorsorge nach der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung, 16.BImSchV)

Bezüglich der geplanten Errichtung eines zusätzlichen Linksabbiegerstreifens in der Lortzingstraße in Richtung Rostocker Straße wurde für den Planfall des Jahres 2025 geprüft, ob damit zusätzliche Schallemissionen und Ansprüche auf Lärmvorsorge der anliegenden Bebauung entstehen. Dies ist gemäß Untersuchung des Applikationszentrums Akustik – Kohlen & Wendlandt vom 07.12.2011 für das Einkaufszentrum südwestlich der Lortzingstraße der Fall.

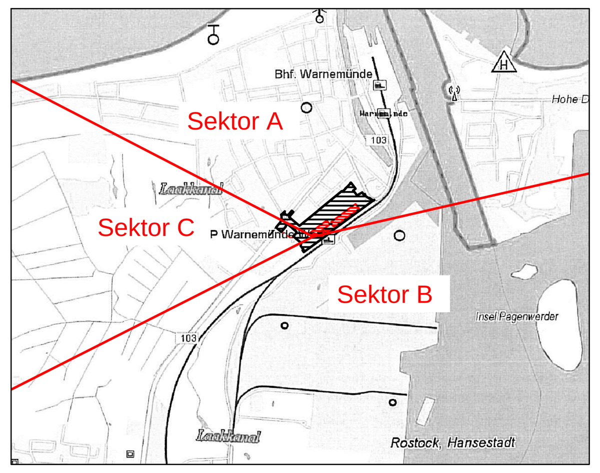
Ein Anspruch auf Lärmvorsorge besteht immer dann, wenn die Änderung im Sinne der 16.BImSchV wesentlich ist. Gemäß 16.BImSchV ist die Änderung wesentlich, wenn durch einen erheblichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mind. 3 dB (A) oder auf mind. 70 dB(A) am Tage oder mind. 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mind. 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Die orientierenden Berechnungen der Untersuchung des Applikationszentrums Akustik – Kohlen & Wendlandt haben ergeben, dass das Kriterium der wesentlichen Änderung ausschließlich für das südwestlich der Lortzingstraße gelegene Einkaufszentrum erfüllt wird. Im Bereich der Lortzingstraße 20/21 treten infolge des Heranrückens der südlichen Fahrspur und infolge des Verkehrs durch das B-Plan-Gebiet Pegelerhöhungen von bis zu 5,1 dB(A) auf. Die Ansprüche sind dabei ausschließlich auf den Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) beschränkt. Für die in der nachfolgenden Abbildung rot gekennzeichneten Fassadenbereiche besteht ein Anspruch auf Lärmvorsorge dem Grunde nach, sofern hier eine Nachtnutzung gegeben ist.



Anspruch auf Lärmvorsorge dem Grunde nach (Applikationszentrums Akustik Kohlen & Wendlandt vom 07.12.2011)

Übersichtsplan zur räumlichen Einordnung der Richtungssektoren



Quelle: GeoPortal.MV

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig; im MI 1 und MI 2 darüber hinaus auch nicht Schulen, Pflegeheime und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohnungen im 1. und 2. Vollgeschoss (§ 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 2 BauNVO). In allen MI sind außerdem Spielhallen sowie Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Nr. BauNVO, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m² (in beiden MI) mit maximaler Einzelgröße von 400 m² zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Schuhe, Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Lederwaren, Uhren, Schmuck, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Wohnaccessoires, Heimtextilien, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Bilder, Unterhaltungselektronik, Musik, Video, DVD, Geschenkartikel, Spielwaren, Bücher, Schreibwaren, Bürobedarf, Papier, Optik, Foto, Film, Leuchten/Lampen, Jagdartikel und Zubehör sowie medizinisch/orthopädische Artikel sind unzulässig.

1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1 - 3) sind Lagerplätze, Tankstellen sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe mit den unter Nr. 1.3 genannten, zentrenrelevanten Sortimenten, mit insgesamt (in den GEe 1 - 3) mehr als 400 m² Verkaufsfläche sowie mit jeweils mehr als 100 m² Verkaufsfläche Einzelgröße unzulässig. Im GEe 3 sind außerdem Lagerhäuser und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). In allen GEe sind außerdem Spielhallen sowie Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.5 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden für alle Baugebiete ausgeschlossen. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Es gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der nebenstehenden Nutzungsschablonen. Im nördlichen Teil des WA 1 ist abweichend von den Nutzungsschablonen nur eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig. (§§ 16 - 20 BauNVO)

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 ist das vierte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss oder innerhalb des Dachgeschosses zulässig. Als Staffelgeschoss wird ein Geschoss definiert, das mindestens einseitig und mindestens um die Wandhöhe des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. Als Dachgeschoss werden die im Dachraum liegenden Nutzflächen definiert. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.3 Die festgesetzten Firsthöhen (bei Flachdächern ist Firsthöhe gleich Gebäudehöhe) und die Bandbreite der Vollgeschosse in den MI 2 und MI 3 sowie im GEe 1 gelten an den Südostfassaden, im MI 2 auch an den Südwestfassaden der Gebäude. Zu den WA hin ist eine Abstaffelung um ein bis zwei Geschosse zulässig. Im GEe 2 gilt: Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur als Staffelgeschosse gemäß Definition nach Pkt. 2.2 zulässig. Der Rücksprung ist in Richtung des WA 3 auszuführen und als begrünte Dachfläche auszubilden. Bei der Errichtung von mehr als fünf Geschossen ist das folgende Geschoss zusätzlich mit einem Rücksprung gemäß o.g. Definition auszubilden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.4 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche sind Garagengeschosse, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind, nicht mit anzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Fassaden mit einer Länge über 25 m sind durch vor- oder zurückspringende Gebäudeteile zu untergliedern. Abweichend davon sind ungegliederte, jedoch gemäß Pkt. 11.1 begrünte Parkhausfassaden bis zu einer Länge von 50 m zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

3.2 Für die Einhaltung der Baulinie im Nordosten des GEe 1 ist es ausreichend, wenn sie von einem Eckpunkt eines künftigen Gebäudes erreicht wird. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3.3 Festgesetzte Baulinien gelten nicht für Staffelgeschosse. Für diese Geschosse gilt statt der Baulinie eine Baugrenze. Von der Regelung ausgenommen sind Staffelgeschosse an den südwestlichen Baulinien im GEe 2 und MI 3. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3.4 An der Südwestseite des MI 1und MI 2 sowie an der Südostseite des MI 2 dürfen Doppelfassaden gemäß Pkt. 7.5, Erker, Balkone und Loggien ab dem dritten Vollgeschoss die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um max. 2,50 m überragen. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

3.5 Garagengeschosse, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind, sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.6 Die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den Planstraßen unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Der Stellplatzbedarf in den WA 1 - WA 3 ist durch die Errichtung von Garagengeschossen abzudecken, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind, oder auf hierfür öffentlich-rechtlich gesicherten Flächen innerhalb von Garagengeschossen im GEe 2. Sonstige Garagen- oder Stellplatzanlagen innerhalb der WA 1 – 3 sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

4.2 Der Stellplatzbedarf in den MI 1 – MI 3 ist durch die Errichtung von Garagengeschossen oder auf hierfür öffentlich-rechtlich gesicherten Flächen innerhalb von Garagengeschossen in den GEe 1 oder GEe 2 abzudecken. Sonstige Stellplätze innerhalb der MI 1 - MI 3 sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

5.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Qualität des für Vegetationsflächen zu verwendenden Bodens muss der DIN 18915 entsprechen.

5.2 Innerhalb der Straßenräume und auf dem Spielplatz sind insgesamt mindestens 85 Stück Bäume in Baumreihen bzw. Alleen mit Bäumen in der Pflanzqualität Hochstämme, 3xv. mB, 18-20 cm Stammumfang, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraße A ist zwischen den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 3 eine Baumreihe aus mindestens 6 Stück, entlang der Planstraße B ist eine Baumreihe aus mindestens 5 Stück großkroniger Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraße C ist eine Allee aus mindestens 46 Stück mittelkroniger Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der an die Mischgebiete MI 1 und MI 2 angrenzenden Straßenräume der Lortzingstraße und des Verkehrsverknüpfungspunktes bzw. innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind mindestens 11 Stück kleinkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des Fußweges sind mindestens 7 Stück und auf dem Spielplatz mindestens 6 Stück kleinkroniger Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Alten Bahnhofstraße sind mindestens 4 Stück Linden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mittels Einbauten als Anfahrschutz vor Befahren zu schützen. Die Bäume sind 10 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Geringfügige Standortabweichungen der festgesetzten Bäume, z.B. für Zufahrten, können zugelassen werden.

5.3 Für alle Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass je Baum eine offene Bodenfläche von mind. 9 m² freizuhalten und mit Rasen zu begrünen ist. Die Breite der Baumscheiben muss mind. 2,50 m betragen. Der Abstand der Bäume in Baumreihen und Alleen darf ein Maß von 8 m nicht unterschreiten und ein Maß von 15 m nicht überschreiten. Es gelten die DIN 18916 und 18920.

5.4 Je 4 Kfz-Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum der Pflanzenliste gemäß 5.9 mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkgeschossen.

5.5 Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist mit einer Nettospielfläche von mind. 800 m² für Kinder und Jugendliche der Altersgruppe 6-12 Jahre herzurichten.

5.6 Als Ausgleichsmaßnahme für die potenzielle Beeinträchtigung von Teillebensräumen geschützter Arten sind 20 Stück geeignete Nistmöglichkeiten für Brutvögel an den neu errichteten Gebäuden anzubringen. Ebenfalls sind 5 Stück Quartiersteine für Fledermäuse im neu zu errichtenden Gebäudebestand herzustellen.

5.7 Um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen, sind als Außenbeleuchtung in den Baugebieten und als Beleuchtung im öffentlichen Raum Natrium-Hochdruckdampflampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) oder LED-Technik zu verwenden.

5.8 Die Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden wie folgt zugeordnet: Den Eingriffsflächen für die Bauflächen MI 1 bis MI 3, GEe 1 bis GEe 3, WA 1 bis WA 4 werden die Ausgleichsmaßnahmen: Entsiegelung vorhandener befestigter Flächen und Abbruch von Gebäuden innerhalb des Plangebietes, die Ausgleichsmaßnahme Teilfläche aus dem geschützten Landschaftsbestandteil „Hundsburg“, Entwicklung der Wiesenflächen außerhalb des Plangebietes, Flurstücksteilfläche aus 42/4, Flur 1, Flurbezirk Schmarl mit einer Größe von ca. 4.800 m², die Ausgleichsmaßnahme Teilfläche aus dem geschützten Landschaftsbestandteil „Hundsburg“, Gehölzumbau einer ausgewachsenen Gehölzpflanzung außerhalb des Plangebietes, Flurstücksteilfläche aus 42/4, Flur 1, Flurbezirk Schmarl mit einer Größe von ca. 900 m² und die Ausgleichsmaßnahme Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Reutershäger Wiese“, Erstinstandsetzungspflege und anschließende Pflege, außerhalb des Plangebietes, Flurstücke 342, 343, 344, 347 und Teilfläche aus 348, Flur 1, Flurbezirk V, Rostock Reutershagen mit einer Größe von ca. 2,27 ha zugeordnet.
Den Eingriffen für Erschließungsflächen werden die Ausgleichsmaßnahmen Anpflanzung von 85 Stück Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes gem. Pkt. 5.2 und die Ausgleichsmaßnahme Teilfläche aus dem geschützten Landschaftsbestandteil „Hundsburg“, Gehölzumbau einer ausgewachsenen Gehölzpflanzung außerhalb des Plangebietes Flurstücksteilfläche aus 42/4, Flur 1, Flurbezirk Schmarl mit einer Größe von ca. 7.300 m² zugeordnet.

5.9 Für die Auswahl der zu verwendenden Gehölzarten sind die Empfehlungen der Pflanzenlisten aus dem Grünordnungsplan zu nutzen.

6. Bedingte und befristete Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Nutzungen im mit „Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung“ gekennzeichneten Bereich werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig. Der Bedingungseintritt muss bis zum 02.02.2017 erfolgen.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)

7.1 Eine Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete darf aus Gründen des Lärmschutzes erst erfolgen, wenn innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Mischgebiete eine geschlossene schallschützende Bebauung entsprechend den Festsetzungen des B-Planes realisiert worden ist. Eine abschnittsweise Realisierung (z.B. Nutzung des WA 1 nach Realisierung der Eckbebauung MI 2/ GEe 1) unter Nachweis der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte ist möglich.

7.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche werden auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels festgesetzt, der sich aus der Summe für den Straßen- und Schienenverkehrslärm, für Gewerbe/Industrie und die Kreuzliner berechnet. Die Schallemissionen der Kreuzliner weisen ihren Schwerpunkt im tieffrequenten Bereich auf. Bei der Planung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist dieser Besonderheit im Baugenehmigungsverfahren Rechnung zu tragen.

7.3 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

7.4 Schlafräume und Kinderzimmer sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

7.5 Die Südwestfassaden von Gebäuden in den MI 1 und MI 2 sowie die Südostfassaden von Gebäuden im MI 2 sind aus Lärmschutzgründen vor allen zu öffnenden Fenstern und Türen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen als geschlossene Doppelfassaden auszuführen. Zur Gestaltung der Doppelfassaden s. Pkt. 11.2.

7.6 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

7.7 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so sind die Festsetzungen in den Punkten 7.3 und 7.4 für den neu berechneten Außenlärmpegel anzuwenden.

7.8 Innerhalb der GEe Flächen sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 für die Sektoren A, B und C weder tags (T) (6.00- 22.00 Uhr) noch nachts (N) (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche Bezeichnung	L_{EK} [dB(A)/m²] T/N Sektor A	Sektor B	Sektor C
GEe 1, GEe 2	55 / 40	67 / 52	65 / 50
GEe 3	65 / 50		

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 mit folgender Ausnahme: neben der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ist die Boden- und Meteorologiedämpfung nach ISO 9613-2, Ausgabe Oktober 1999, bei der Bestimmung des Immissionskontingentes zu berücksichtigen.
Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ und die ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren“ können beim Beuth Verlag Berlin, bezogen werden.

8. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei Wohnbebauung muss über dem Bemessungshochwasserstand von 2,95 m NHN (entspricht 2,80 m HN) liegen. Darüber hinaus ist ein Freibord in Höhe von 0,45 m zu gewährleisten. Kellerräume dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Schutzbedürftige Anlagen sind in allen Baugebieten in höheren Gebäudeteilen unterzubringen. Zum Schutz vor Hochwasser sind auch andere geeignete Schutzeinrichtungen (z.B. Dammbalkenverschlüsse, Aufkantungen, Flutwände) zulässig.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als kampfmittelbelastet eingestuft. Hinsichtlich von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten sind vor Erschließungsbeginn Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.

10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 Im gesamten Plangebiet dürfen Lichter, Beleuchtungsanlagen sowie sonstige Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb die Schifffahrt stören, zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Werbeanlagen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen sind unzulässig.

10.2 Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

11.1 Ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 10 m überschreiten, sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen. Wände von Parkhäusern sind zu den WA hin zu mind. 50 % mit immergrünen Rankgewächsen zu begrünen.

11.2 Die aus Schallschutzgründen unter Pkt. 7.5 festgesetzten Doppelfassaden im MI 2 sind überwiegend als transparente Glaskonstruktion auszuführen.

11.3 Bei Ziegel-Dacheindeckungen gilt: es sind nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

11.4 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Sie sind im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Gebäudefront bzw. deren Verlängerung.

11.5 Als Einfriedungen sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

11.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

11.7 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

11.8 Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen über 10 m Länge nicht begrünt, Doppelfassaden nicht als transparente Glasfassaden ausführt, Wände von Parkhäusern zu den WA hin nicht begrünt, nicht unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen bei Ziegel-Dacheindeckungen verwendet, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Stellplätze für Müllbehälter im Vorgartenbereich anlegt oder nicht begrünt einfriedet, Einfriedungen nicht als berankte Zäune oder Hecken ausführt, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung größer als 1,0 m² oder im Gesamtgebiet mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überflutungsgebietes von Warnemünde. Von der Warnowseite ist die Sicherheit gegen den Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,95 m NHN (= 2,80 m HN) nicht gegeben. Statistisch liegt die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Ereignisses bei über 100 Jahren. Der Ausbau des Sturmflutschutzsystems an der Warnowseite auf ca. 3,2 km Länge von Warnemünde bis Groß Klein befindet sich z.Zt. in Planung bzw. schon in der Durchführung. Die Komplettierung des Sturmflutschutzsystems ist grundsätzlich bis 2015 vorbehaltlich der Bereitstellung finanzieller Mittel vorgesehen. Der Schutz des B-Plan-Gebietes gegen das BHW ist nach dem kompletten Ausbau der Schutztrasse an der Warnowseite gegeben. Daher werden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt keine zusätzlichen Hochwasserschutzmaßnahmen gefordert. Für den B-Plan sind allerdings Festsetzungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes zu treffen. Auch nach Fertigstellung des Sturmflutschutzsystems verbleibt ein Restrisiko, für das im Plangebiet Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bei Wohnbebauung muss über dem BHW von 2,95 m NHN (= 2,80 m ü.HN) liegen. Dem BHW ist darüber hinaus ein Freibord in Höhe von 0,45 m hinzuzurechnen. Empfindliche Nutzungen sollten generell in höheren Gebäudeteilen untergebracht werden. Zum Schutz vor Hochwasser sind auch andere geeignete Schutzeinrichtungen (z.B. Dammbalkenverschlüsse, Aufkantungen, Flutwände) zulässig.

Aufgrund der Bombardierungen Warnemündes im II. Weltkrieg wird der Geltungsbereich nach Angaben des Katastrophenschutzes als kampfmittelbelastet eingestuft. Hinsichtlich von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich (vgl. Teil B Text Pkt.). Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, dem Denkmalpflegeamt bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Hinsichtlich der Begrünung auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen gilt die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9.10.2001.
Für vorhandene Bäume des Plangebietes, die nicht in die Eingriffsbilanz eingegangen sind und die nicht zwangsläufig gefällt werden müssen, gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001.

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich nur teilweise im Plangebiet ausgleichen. Neben Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden externe Ausgleichsmaßnahmen auf zwei Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Der verbleibende Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Ausgleichsmaßnahme: Teilfläche aus dem geschützten Landschaftsbestandteil „Hundsburg“, Mahd und Gehölzumbau, Flurstücksteilfläche aus 42/4, Flur 1, Flurbezirk Schmarl mit einer Größe von ca. 1,3 ha vorgesehen. Zum Erreichen des Entwicklungszieles werden 10 Jahre Entwicklungspflege vorgesehen. Des weiteren wird die Ausgleichsmaßnahme: Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Reutershäger Wiesen“, Erstinstandsetzungspflege und anschließende Pflege, Flurstücke 342, 343, 344, 347 und Teilfläche aus 348, Flur 1, Flurbezirk V, Rostock Reutershagen mit einer Größe von ca. 2,27 ha geplant. Zum Erreichen des Entwicklungszieles werden 10 Jahre Entwicklungspflege vorgesehen.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 07.03.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.W.141 für das Wohngebiet "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde", begrenzt im Nordosten durch die Alte Bahnhofsstraße und deren Wohngrundstücke, im Südosten durch die Bahntrasse Rostock-Warnemünde, im Südwesten durch die Grundstücke westlich der Lortzingstraße und die Wohngrundstücke südlich der Lilienthalstraße, umfassend auch den Kreuzungsbereich An der Stadtautobahn/Richard-Wagner-/Lortzing-/Rostocker Straße einschließlich Lortzing-straße 1-3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 19.11.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock"- am 10.12.2008 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.05.2010 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am 13.04.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 12.05.2011 bis zum 14.06.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle 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. im "Städtischen Anzeiger – Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" – am 04.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 13.05.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der katastermäßige Bestand am 31.08.2011 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, 26.04.2012 — Siegel des KVL – Amtes — Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.03.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 07.03.2012 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 07.03.2012 gebilligt.

Rostock, 26.04.12 — (Siegelabdruck) — Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

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

Rostock, 30.04.2012 — (Siegelabdruck) — Oberbürgermeister

12. 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 im "Städtischen Anzeiger – Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" – am 16.05.2012 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 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 16.05.2012 in Kraft getreten.

Rostock, 16.05.2012 — (Siegelabdruck) — Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Übersichtsplan

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 01.W.141
"Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde"

begrenzt im Nordosten durch die Alte Bahnhofstraße und deren Wohngrundstücke, im Südosten durch die Bahntrasse Rostock-Warnemünde, im Südwesten durch die Grundstücke westlich der Lortzingstraße, im Nordwesten durch die Lortzingstraße und die Wohngrundstücke südlich der Lilienthalstraße, umfassend auch den Kreuzungsbereich Richard-Wagner-/Lortzing-/Rostocker Straße einschließlich Lortzingstraße Nr. 1-3

Rostock, 30.04.2012 — (Siegelabdruck) — Oberbürgermeister

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplan Nr. 01.W.141 "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde"

Teil A - Planzeichnung

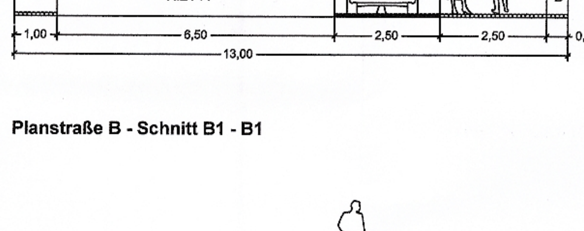
M 1:1500

Empfohlene Straßenquerschnitte

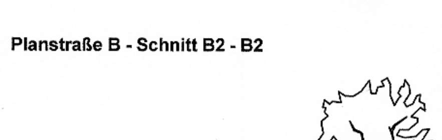
Angaben in m

Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
B= Bankett
G= Grün

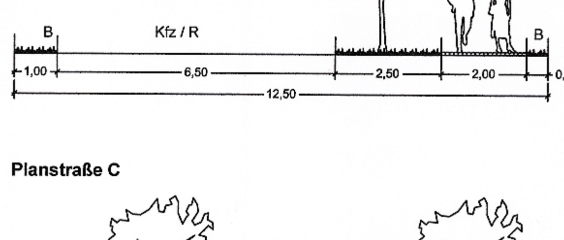
Planstraße A



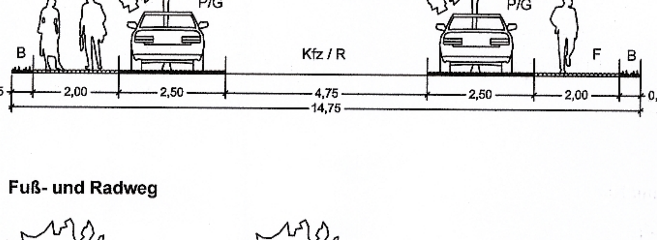
Planstraße B - Schnitt B1 - B1



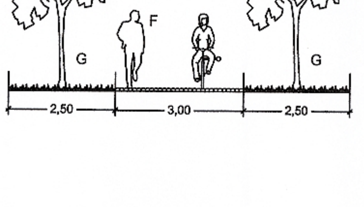
Planstraße B - Schnitt B2 - B2



Planstraße C



Fuß- und Radweg



Festsetzungen für die Baugebiete Nutzungsschablonen

WA 1 + 3	II - IV	GRZ 0,35	o	FH 14,0
WA 2	II - IV	GRZ 0,4	o	FH 14,0
WA 4	III - IV	GRZ 0,4	o	FH 14,0
WA 5	II - III	GRZ 0,35	o	FH 14,0
MI 1	III - IV	GRZ 0,8	g	FH 14,0
MI 2	IV - V	GRZ 0,8	g	FH 17,0
MI 3	IV - VI	GRZ 0,6	g	FH 17,0-20,0
GEe 1	III - V	GRZ 0,8	g	FH 17,0
GEe 2	III - VI	GRZ 0,9	g	FH 17,0
GEe 3	I	GRZ 0,6	o	FH 6,0

Zulässige GRZ und GRZ-Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO:

Baufeld	max. GRZ	max. GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO
WA 1 + 3	0,35	0,44 (= ca. 25% von 0,35)
WA 2	0,40	0,50 (= 25% von 0,4)
WA 4	0,40	0,60 (= 50 % von 0,4)
WA 5	0,35	0,525 (= 50 % von 0,35)
GEe 1	0,80	0,90
GEe 2	0,90	0,90 (keine Überschreitung)
GEe 3	0,60	0,80 bzw. 0,90 für St-Fläche
MI 1	0,80	0,90
MI 2	0,80	0,90
MI 3	0,60	0,80

Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des potenziellen Überflutungsgebietes von Warnemünde. Von der Warnowseite ist die Sicherheit gegen den Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,95 m NHN (= 2,80 m HN) nicht gegeben. Statistisch liegt die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Ereignisses bei über 100 Jahren. Der Ausbau des Sturmflutschutzsystems an der Warnowseite auf ca. 3,2 km Länge von Warnemünde bis Groß Klein befindet sich z.Zt. in Planung bzw. schon in der Durchführung. Die Komplettierung des Sturmflutschutzsystems ist grundsätzlich bis 2015 vorbehaltlich der Bereitstellung finanzieller Mittel vorgesehen. Der Schutz des B-Plan-Gebietes gegen das BHW ist nach dem kompletten Ausbau der Schutztrasse an der Warnowseite gegeben. Daher werden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt keine zusätzlichen Hochwasserschutzmaßnahmen gefordert. Für den B-Plan sind allerdings Festsetzungen hinsichtlich des Hochwasserschutzes zu treffen. Auch nach Fertigstellung des Sturmflutschutzsystems verbleibt ein Restrisiko, für das im Plangebiet Vorsorgemaßnahmen zu treffen sind. Die Erdgeschossfußbodenhöhe bei Wohnbebauung muss über dem BHW von 2,95 m NHN (= 2,80 m ü.HN) liegen. Dem BHW ist darüber hinaus ein Freibord in Höhe von 0,45 m hinzuzurechnen. Empfindliche Nutzungen sollten generell in höheren Gebäudeteilen untergebracht werden. Zum Schutz vor Hochwasser sind auch andere geeignete Schutzeinrichtungen (z.B. Dammbalkenverschlüsse, Aufkantungen, Flutwände) zulässig.

Aufgrund der Bombardierungen Warnemündes im II. Weltkrieg wird der Geltungsbereich nach Angaben des Katastrophenschutzes als kampfmittelbelastet eingestuft. Hinsichtlich von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich (vgl. Teil B Text Pkt.). Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, dem Denkmalpflegeamt bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Hinsichtlich der Begrünung auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen gilt die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 9.10.2001.
Für vorhandene Bäume des Plangebietes, die nicht in die Eingriffsbilanz eingegangen sind und die nicht zwangsläufig gefällt werden müssen, gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock vom 29.11.2001.

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich nur teilweise im Plangebiet ausgleichen. Neben Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden externe Ausgleichsmaßnahmen auf zwei Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Der verbleibende Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Ausgleichsmaßnahme: Teilfläche aus dem geschützten Landschaftsbestandteil „Hundsburg", Mahd und Gehölzumbau, Flurstücksteilfläche aus 42/2, Flur 1, Flurbezirk Schmarl mit einer Größe von ca. 1,3 ha vorgesehen. Zum Erreichen des Entwicklungszieles werden 10 Jahre Entwicklungspflege vorgesehen. Des weiteren wird die Ausgleichsmaßnahme: Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Reutershäger Wiesen", Erstinstandsetzungspflege und anschließende Pflege, Flurstücke 342, 343, 344, 347 und Teilfläche aus 348, Flur 1, Flurbezirk V, Rostock Reutershagen mit einer Größe von ca. 2,27 ha geplant. Zum Erreichen des Entwicklungszieles werden 10 Jahre Entwicklungspflege vorgesehen.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Rostock, 20.3.2008 (Höhenbezug HN); Planung Verkehrsverknüpfungspunkt Warnemünde, Inros-Lackner AG, Rostock 17.9.2008; Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock, Stand 25.6.2007; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Ausgabe 2001; eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6, 8 und 11 BauNVO)

- WA 1 – Allgemeine Wohngebiete mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- MI 1 – Mischgebiete mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)
- GEe 1 – Eingeschränkte Gewerbegebiete mit lfd. Nummerierung (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

- GRZ – zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II - IV – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FH 16,0-20,0 – Firsthöhe in m als Mindest- und Höchstmaß
- FH 14,0 – Firsthöhe in m als Höchstmaß
- FH 17,0 – Firsthöhe zwingend

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Hauptfirstrichtung
- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Straßenquerschnitte
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 20 kV Leitung unterirdisch - künftig fortfallend

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Spielplatz, öffentlich
- Begleitgrün, öffentlich

Sonstige Planzeichen

- St – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB III – Lärmpegelbereiche II - VI
- A / B – Sektorengrenze (vgl. Teil B - Text Pkt. 7.8)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- H – Busbahnhof mit Anbindung Lortzingstraße gemäß Planfeststellungsbeschluss des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V vom 22.07.2009
- noch gewidmete Bahnflächen / Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 849/58 – Flurstücksnummern
- künftig fortfallend
- 5 – Bemaßung in m
- ·1.6 – Höhenpunkte
- Böschung
- Mastenstandorte der Deutschen Bahn

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.W.141 für das Wohngebiet "Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde", begrenzt im Nordosten durch die Alte Bahnhofsstraße und deren Wohngrundstücke, im Südosten durch die Bahntrasse Rostock-Warnemünde, im Südwesten durch die Grundstücke westlich der Lortzingstraße und die Wohngrundstücke südlich der Lilienthalstraße, umfassend auch den Kreuzungsbereich An der Stadtautobahn/Richard-Wagner-/Lortzing-/Rostocker Straße einschließlich Lortzingstraße 1-3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig; im MI 1 und MI 2 darüber hinaus auch nicht Schulen, Pflegeheime und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Wohnungen im 1. und 2. Vollgeschoss (§ 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 2 BauNVO). In allen MI sind außerdem Spielhallen sowie Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Nr. BauNVO, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m² (in beiden MI) mit maximaler Einzelgröße von 400 m² zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Schuhe, Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Lederwaren, Uhren, Schmuck, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Wohnaccessoires, Heimtextilien, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Bilder, Unterhaltungselektronik, Musik, Video, DVD, Geschenkartikel, Spielwaren, Bücher, Schreibwaren, Bürobedarf, Papier, Optik, Foto, Film, Leuchten/Lampen, Jagdartikel und Zubehör sowie medizinisch/orthopädische Artikel sind unzulässig.

1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe 1 - 3) sind Lagerplätze, Tankstellen sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe mit den unter Nr. 1.3 genannten, zentrenrelevanten Sortimenten, mit insgesamt (in den GEe 1 - 3) mehr als 400 m² Verkaufsfläche sowie mit jeweils mehr als 100 m² Verkaufsfläche Einzelgröße unzulässig. Im GEe 3 sind außerdem Lagerhäuser und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). In allen GEe sind außerdem Spielhallen sowie Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, abweichend von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.5 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden für alle Baugebiete ausgeschlossen. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Es gelten die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der nebenstehenden Nutzungsschablonen. Im nördlichen Teil des WA 1 ist abweichend von den Nutzungsschablonen nur eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig. (§§ 16 - 20 BauNVO)

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 ist das vierte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss oder innerhalb des Dachgeschosses zulässig. Als Staffelgeschoss wird ein Geschoss definiert, das mindestens einseitig und mindestens um die Wandhöhe des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. Als Dachgeschoss werden die im Dachraum liegenden Nutzflächen definiert. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.3 Die festgesetzten Firsthöhen (bei Flachdächern ist Firsthöhe gleich Gebäudehöhe) und die Bandbreite der Vollgeschosse in den MI 2 und MI 3 sowie im GEe 1 gelten an den Südostfassaden, im MI 2 auch an den Südwestfassaden der Gebäude. Zu den WA hin ist eine Abstaffelung um ein bis zwei Geschosse zulässig. Im GEe 2 gilt: Geschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur als Staffelgeschosse gemäß Definition nach Pkt. 2.2 zulässig. Der Rücksprung ist in Richtung des WA 3 auszuführen und als begrünte Dachfläche auszubilden. Bei der Errichtung von mehr als fünf Geschossen ist das folgende Geschoss zusätzlich mit einem Rücksprung gemäß o.g. Definition auszubilden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO, § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.4 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen zur Haupterschließung dienenden, fertiggestellten Planstraße. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.5 Bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche sind Garagengeschosse, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind, nicht mit anzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Fassaden mit einer Länge über 25 m sind durch vor- oder zurückspringende Gebäudeteile zu untergliedern. Abweichend davon sind ungegliederte, jedoch gemäß Pkt. 11.1 begrünte Parkhausfassaden bis zu einer Länge von 50 m zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

3.2 Für die Einhaltung der Baulinie im Nordosten des GEe 1 ist es ausreichend, wenn sie von einem Eckpunkt eines künftigen Gebäudes erreicht wird. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3.3 Festgesetzte Baulinien gelten nicht für Staffelgeschosse. Für diese Geschosse gilt statt der Baulinie eine Baugrenze. Von der Regelung ausgenommen sind Staffelgeschosse an den südwestlichen Baulinien im GEe 2 und MI 3. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3.4 An der Südwestseite des MI 1und MI 2 sowie an der Südostseite des MI 2 dürfen Doppelfassaden gemäß Pkt. 7.5, Erker, Balkone und Loggien ab dem dritten Vollgeschoss die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien um max. 2,50 m überragen. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

3.5 Garagengeschosse, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind, sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.6 Die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den Planstraßen unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 BauNVO)

4.1 Der Stellplatzbedarf in den WA 1 - WA 3 ist durch die Errichtung von Garagengeschossen abzudecken, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind, oder auf hierfür öffentlich-rechtlich gesicherten Flächen innerhalb von Garagengeschossen im GEe 2. Sonstige Garagen- oder Stellplatzanlagen innerhalb der WA 1 – 3 sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

4.2 Der Stellplatzbedarf in den MI 1 – MI 3 ist durch die Errichtung von Garagengeschossen oder auf hierfür öffentlich-rechtlich gesicherten Flächen innerhalb von Garagengeschossen in den GEe 1 oder GEe 2 abzudecken. Sonstige Stellplätze innerhalb der MI 1 - MI 3 sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

5.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die Qualität des für Vegetationsflächen zu verwendenden Bodens muss der DIN 18915 entsprechen.

5.2 Innerhalb der Straßenräume, auf dem Spielplatz und im Begleitgrün des Fußweges sowie innerhalb der MI 2, MI 3 und WA 4 sind insgesamt mindestens 97 Stück Bäume in Baumreihen bzw. Alleen mit Bäumen in der Pflanzqualität Hochstämme, 3xv. mB, 18-20 cm Stammumfang, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraße A ist eine Baumreihe aus mindestens 11 Stück, entlang der Planstraße B ist eine Baumreihe aus mindestens 5 Stück und an der Lortzingstraße ist eine Baumreihe aus mindestens 6 Stück großkroniger Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Planstraße C ist eine Allee aus mindestens 46 Stück, auf der Platzfläche im Mischgebiet MI 2 an der Lortzingstraße eine Gruppe aus mindestens 6 Stück mittelkroniger Laubbäume und auf der Platzfläche innerhalb der Lortzingstraße mindestens 6 Stück großkroniger Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang des Fußweges sind mindestens 7 Stück kleinkroniger Laubbäume und auf dem Spielplatz mindestens 6 Stück kleinkroniger Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Alten Bahnhofstraße sind innerhalb des MI 3 und WA 4 mindestens 4 Stück Linden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind mittels Einbauten als Anfahrschutz vor Befahren zu schützen. Die Bäume sind 10 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

5.3 Für alle Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass je Baum eine offene Bodenfläche von mind. 9 m² freizuhalten und mit Rasen zu begrünen ist. Die Breite der Baumscheiben muss mind. 2,50 m betragen. Der Abstand der Bäume in Baumreihen und Alleen darf ein Maß von 8 m nicht unterschreiten und ein Maß von 15 m nicht überschreiten. Es gelten die DIN 18916 und 18920.

5.4 Je 4 Kfz-Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum der Pflanzenliste gemäß 5.9 mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkgeschossen.

5.5 Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz" ist mit einer Nettospielfläche von mind. 800 m² für Kinder und Jugendliche der Altersgruppe 6-12 Jahre herzurichten.

5.6 Als Ausgleichsmaßnahme für die potenzielle Beeinträchtigung von Teillebensräumen geschützter Arten sind 20 Stück geeignete Nistmöglichkeiten für Brutvögel an den neu errichteten Gebäuden herzustellen. Zur Umsiedlung vorkommender Reptilien ist das Gebiet mit Fangzäunen auszustatten, um vorhandene Tiere zur Umsiedlung einzufangen und die Zuwanderung von Reptilien zu unterbinden.

5.7 Um eine übermäßige Lockwirkung auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen, sind als Außenbeleuchtung in den Baugebieten und als Beleuchtung im öffentlichen Raum Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) zu verwenden.

5.8 Die Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden wie folgt zugeordnet: den Eingriffen auf den Bauflächen MI 1 bis MI 3, GEe 1 bis GEe 3, WA 1 bis WA 4 werden die Ausgleichsmaßnahmen: Entsiegelung vorhandener befestigter Flächen und Abbruch von Gebäuden innerhalb des Plangebietes, die Anpflanzung von 50 Stück Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes gem. Pkt. 5.2, die Ausgleichsmaßnahme Teilfläche aus dem geschützten Landschaftsbestandteil „Hundsburg", Entwicklung der Wiesenflächen außerhalb des Plangebietes, Flurstücksteilfläche aus 42/2, Flur 1, Flurbezirk Schmarl mit einer Größe von ca. 4.800 m² und die Ausgleichsmaßnahme Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Reutershäger Wiese", Erstinstandsetzungspflege und anschließende Pflege, außerhalb des Plangebietes, Flurstücke 342, 343, 344, 347 und Teilfläche aus 348, Flur 1, Flurbezirk V, Rostock Reutershagen mit einer Größe von ca. 2,27 ha zugeordnet.
Den Eingriffen auf den Erschließungsflächen wird die Ausgleichsmaßnahme Teilfläche aus dem geschützten Landschaftsbestandteil „Hundsburg", Gehölzumbau einer ausgewachsenen Gehölzpflanzung, außerhalb des Plangebietes, Flurstücksteilfläche aus 42/2, Flur 1, Flurbezirk Schmarl mit einer Größe von ca. 8.200 m² zugeordnet.

5.9 Für die Auswahl der zu verwendenden Gehölzarten sind die Empfehlungen der Pflanzenlisten aus dem Grünordnungsplan zu nutzen.

6. Bedingte und befristete Nutzung

Die Nutzungen im mit „Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung" gekennzeichneten Bereich werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zulässig. Der Bedingungseintritt muss bis zum 02.02.2017 erfolgen. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)

7.1 Eine Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete darf aus Gründen des Lärmschutzes erst erfolgen, wenn innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Mischgebiete eine geschlossene schallschützende Bebauung entsprechend den Festsetzungen des B-Planes realisiert worden ist. Eine abschnittsweise Realisierung (z.B. Nutzung des WA 1 nach Realisierung der Eckbebauung MI 2/ GEe 1) unter Nachweis der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte ist möglich.

7.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche werden auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels festgesetzt, der sich aus der Summe für den Straßen- und Schienenverkehrslärm, für Gewerbe/Industrie und die Kreuzliner berechnet. Die Schallemissionen der Kreuzliner weisen ihren Schwerpunkt im tieffrequenten Bereich auf. Bei der Planung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist dieser Besonderheit im Baugenehmigungsverfahren Rechnung zu tragen.

7.3 Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

7.4 Schlafräume und Kinderzimmer sollten auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Lärmpegelbereich III aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

7.5 Die Südwestfassaden von Gebäuden in den MI 1 und MI 2 sowie die Südostfassaden von Gebäuden im MI 2 sind aus Lärmschutzgründen als Doppelfassaden auszuführen. Zur Gestaltung der Doppelfassaden s. Pkt. 11.2.

7.6 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

7.7 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 7.3 und 7.4 abgewichen werden.

7.8 Innerhalb der GEe-Flächen sind Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen in den Sektoren A, B und C die nachfolgend genannten Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten:

Fläche Bezeichnung	L_{EK} [dB(A)/m²] T/N Sektor A	Sektor B	Sektor C
GEe 1, GEe 2	55 / 40	67 / 52	65 / 50
GEe 3	65 / 50		

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an Immissionsorten in den Sektoren, die aus den jeweiligen Emissionskontingenten ermittelt wurden, von den tatsächlichen Immissionen des geplanten Betriebes eingehalten werden. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend nach DIN ISO 9613-2 mit Berücksichtigung der Boden-/ Meteorologiedämpfung und ohne Berücksichtigung von C_{met} und von Gebäuden und Abschirmungen innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

8. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bei Wohnbebauung muss über dem Bemessungshochwasserstand von 2,95 m NHN (entspricht 2,80 m HN) liegen. Darüber hinaus ist ein Freibord in Höhe von 0,45 m zu gewährleisten. Kellerräume dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Schutzbedürftige Anlagen sind in allen Baugebieten in höheren Gebäudeteilen unterzubringen. Zum Schutz vor Hochwasser sind auch andere geeignete Schutzeinrichtungen (z.B. Dammbalkenverschlüsse, Aufkantungen, Flutwände) zulässig.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als kampfmittelbelastet eingestuft. Hinsichtlich von Kampfmittelsondier- und Bergungsarbeiten sind vor Erschließungsbeginn Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.

10. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10.1 Im gesamten Plangebiet dürfen Lichter, Beleuchtungsanlagen sowie sonstige Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb die Schifffahrt stören, zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Werbeanlagen in Verbindung mit Schifffahrtszeichen sind unzulässig.

10.2 Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

11. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

11.1 Ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 10 m überschreiten, sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen. Wände von Parkhäusern sind zu den WA hin zu mind. 50 % mit immergrünen Rankgewächsen zu begrünen.

11.2 Die aus Schallschutzgründen unter Pkt. 7.5 festgesetzten Doppelfassaden im MI 2 sind überwiegend als transparente Glaskonstruktion auszuführen.

11.3 Bei Ziegel-Dacheindeckungen gilt: es sind nur unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig.

11.4 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Sie sind im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Gebäudefront bzw. deren Verlängerung.

11.5 Als Einfriedungen sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

11.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

11.7 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

11.8 Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen über 10 m Länge nicht begrünt, Doppelfassaden nicht als transparente Glasfassaden ausführt, Wände von Parkhäusern zu den WA hin nicht begrünt, nicht unglasierte rote, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen bei Ziegel-Dacheindeckungen verwendet, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Stellplätze für Müllbehälter im Vorgartenbereich anlegt oder nicht begrünt einfriedet, Einfriedungen nicht als berankte Zäune oder Hecken ausführt, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA außerhalb der Stätte der Leistung größer als 1,0 m² oder im Gesamtgebiet mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 19.11.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock"- am 10.12.2008 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am .... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle 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. im "Städtischen Anzeiger – Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" – am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom .... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, Siegel des KVL – Amtes Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. 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.

Rostock, (Siegelabdruck) Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

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

Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

12. 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 im "Städtischen Anzeiger – Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" – 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 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

über den Bebauungsplan Nr. 01.W.141
"Ehemaliger Güterbahnhof Warnemünde"

begrenzt im Nordosten durch die Alte Bahnhofstraße und deren Wohngrundstücke, im Südosten durch die Bahntrasse Rostock-Warnemünde, im Südwesten durch die Grundstücke westlich der Lortzingstraße, im Nordwesten durch die Lortzingstraße und die Wohngrundstücke südlich der Lilienthalstraße, umfassend auch den Kreuzungsbereich Richard-Wagner-/Lortzing-/Rostocker Straße einschließlich Lortzingstraße Nr. 1-3

ENTWURF, Bearbeitungsstand 25.01.2011

Rostock, Oberbürgermeister