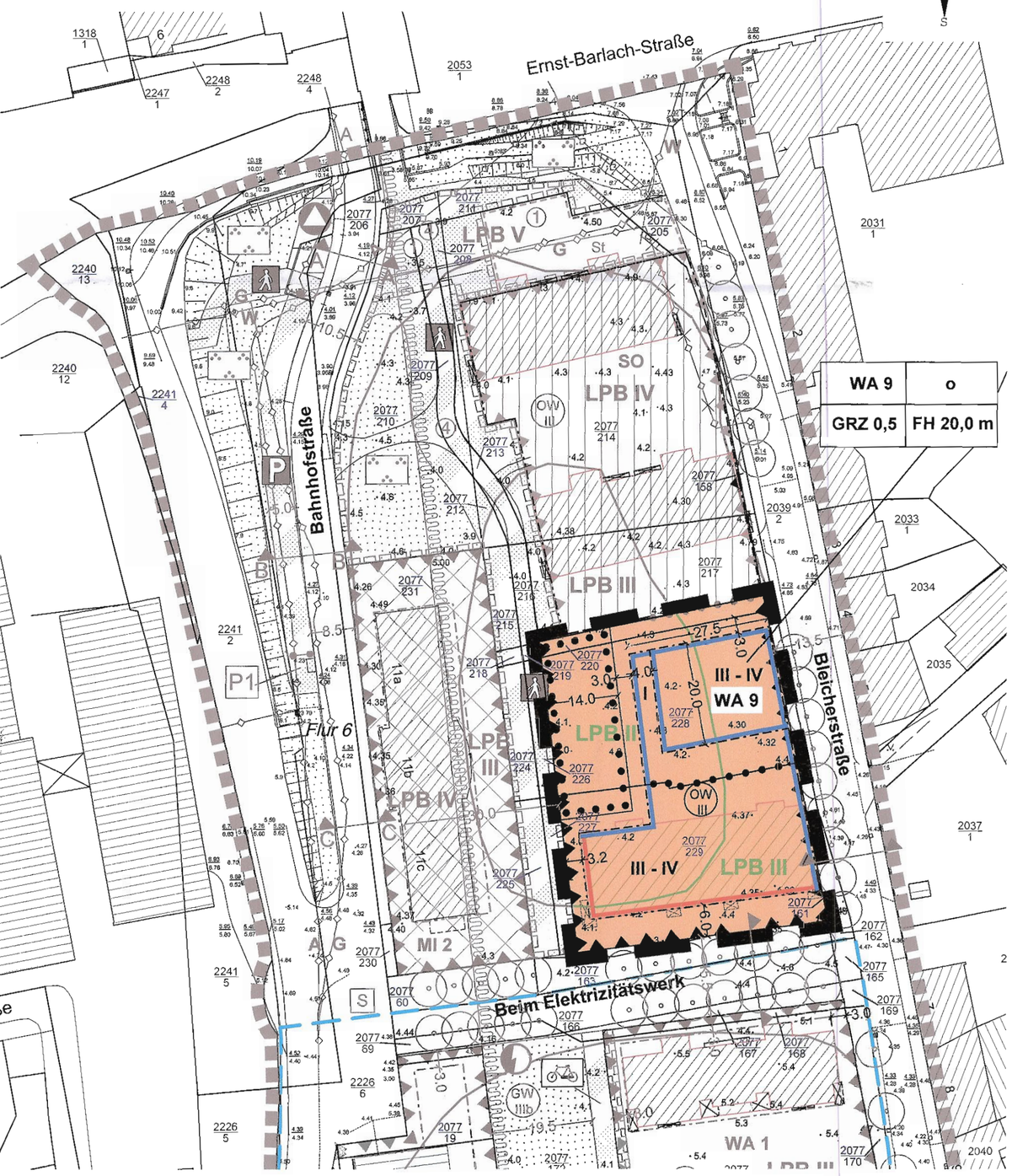
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof", umfassend die Flurstücke 2077/220, 2077/228 und 2077/229 der Flur 5, Flurbezirk II der Hansestadt Rostock, gelegen westlich der Bleicherstraße und nördlich der Straße "Beim Elektrizitätswerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 werden folgende Planungsziele verfolgt:
- Umwidmung des Mischgebietes MI 1 in ein Allgemeines Wohngebiet WA 9,
- Erweiterung der Baugrenze in westliche Richtung,
- Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss des WA 9,
- Aufnahme des Erhaltungsgebotes für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Abweichend von den Festsetzungen der Ursprungsplanung gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 die folgenden Festsetzungen. Alle weiteren Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften der Ursprungsplanung gelten unverändert weiter fort.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 u. 4 BauNVO)
   Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Im WA 9 sind darüber hinaus Pflegeheime (-anstalten) und Krankenhäuser unzulässig. Wohnungen sind im WA 9 gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig.
   Von den ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
   Im WA 9 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig. Ausgeschlossen sind alle zentrenrelevanten Sortimente laut Rostocker Sortimentsliste. Die Sortimente Blumen/Zoo, Bücher/Zeitschriften/Zeitungen sind nur als Randsortimente zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 17 BauNVO)
   Innerhalb des WA 9 ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von max. 0,5 zulässig.

3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
   Nicht überdachte Terrassen dürfen die festgesetzte, nach Westen ausgerichtete Baugrenze im nördlichen Teil des WA 9 um max. 3,0 m überschreiten.

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO)
   Der Stellplatzbedarf im WA 9 ist zu mind. 75 % durch Tiefgaragen oder Garagengeschosse zu realisieren.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
   Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Versiegelung generell unzulässig. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger -Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock-" sowie im Internet am ..... erfolgt.

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

3. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, im "Städtischen Anzeiger -Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock-" sowie im Internet am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

   Siegel
   Rostock, ... des KVL – Amtes Im Auftrag

7. 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.

8. 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

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

   Rostock, ... (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

10. 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 Hanse- und Universitätsstadt Rostock-" sowie im Internet 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 am ..... in Kraft getreten.

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

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

I. Festsetzungen

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ — zulässige Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß über HN

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

- o — offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- S — Grenze des Sanierungsgebietes (S)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- LPB — Lärmpegelbereiche II - III
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen, aus Objektplanung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 2077/45 — Flurstücksnummern
- -5.0- — Bemaßung in m
- 3.90 — Höhenpunkte, bezogen auf die Bezugsgröße HN

Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches

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

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO — Sonstiges Sondergebiet - Versorgungszentrum (§ 11 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Fußgängerbereich / Grüner Stadtplatz, Fußweg
- P — Parkfläche öffentlich
- P1 — Parkfläche privat, mit lfd. Nummerierung
- Querschnitte Straßen und Wege

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung
- Elektrizität
- Standort Wertstoffbehälter

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- A — Abwasser, unterirdisch
- G — Gas, unterirdisch
- W — Trinkwasser, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkartige Grünfläche, öffentlich

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzgebiet IIIb der Grundwasserfassung

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

- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- 1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Träger der Ver- u. Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- 3 — Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Betreibers der Fernwärmeleitung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- 4 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- vorhandene bauliche Anlagen, Flurkarte
- künftig fortfallend

Hinweise

Für vorhandene Bäume des Plangebietes gilt die Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 29.11.2001.

Für Spielplätze gilt die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 07.11.2001.

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof" gelten unverändert weiter fort.

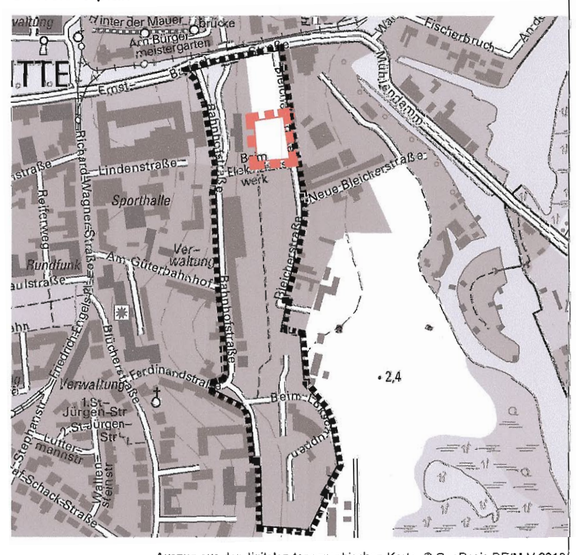
Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien sowie die Rostocker Sortimentsliste können im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1 000, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, 23.12.2008, ergänzt 14.07.2009, Mai 2013 und April 2016 sowie mit aktualisierter Flurkarte im August 2016; Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.W.159 sowie eigene Erhebungen.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Alter Hafenhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

über
die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159
"Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"

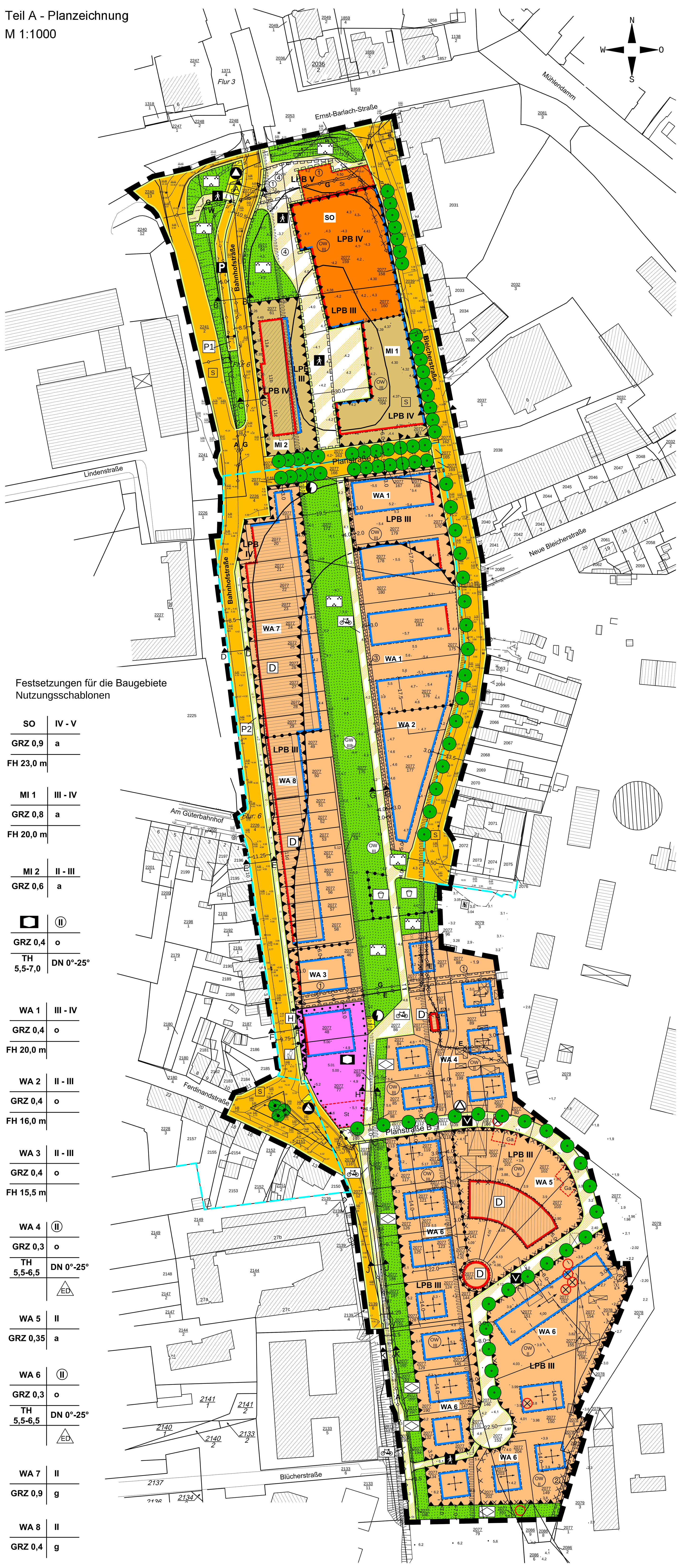
umfassend die Flurstücke 2077/220, 2077/228 und 2077/229 der Flur 5, Flurbezirk II der Hansestadt Rostock, gelegen westlich der Bleicherstraße und nördlich der Straße "Beim Elektrizitätswerk",

Entwurf, Bearbeitungsstand 31.07.2018

Rostock, Der Oberbürgermeister

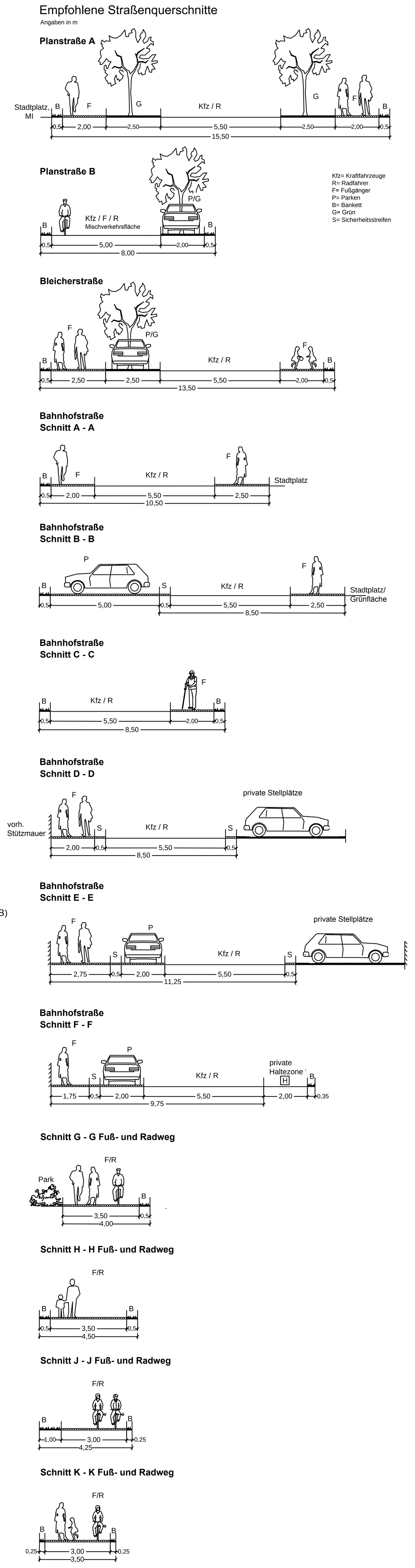
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplan Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung

Empfohlene Straßenquerschnitte



Teil B - Text

Hinweise

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.

Im Geltungsbereich der Satzung sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenbereiche vermutet bzw. in den gekennzeichneten Bereichen bekannt (vgl. Teil B Text Pkt. 8.1). 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 gem. § 11 AbfG beim Amt für Umweltschutz wird hingewiesen.

Aufgrund der Bombardierungen Rostocks 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. 8.3). 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.

Der südöstliche Teil des Satzungsgebietes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II (OW II – Schutzgebiet für Oberflächengewässer) und der östliche Teil innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (OW III) der Oberflächenwasserfassung Warnow. Außerdem liegt der Geltungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb (GW IIIb) der Grundwassererfassung. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Schutzzonenverordnung des Trinkwasserschutzgebietes „Warnow" (Bezirkstag Rostock: Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 27. März 1980) sind zu beachten.

Der nördliche Teil des Plangebietes (nördlich Planstraße A) und die Bleicherstraße liegen im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock" bzw. im Erweiterungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof". Die Sanierungsziele entsprechend der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes (Bürgerschaftsbeschluss vom 9.7.2009) sind zu beachten.

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Hansestadt Rostock.

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.

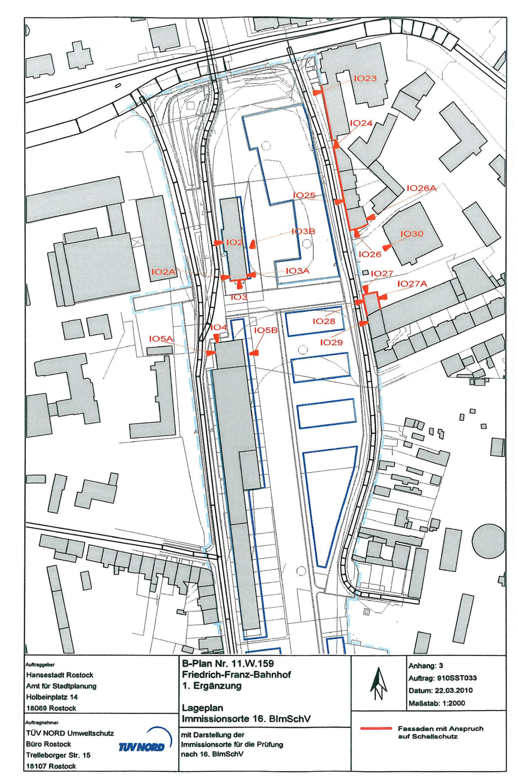
Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich teilweise im Plangebiet ausgleichen. Neben Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden externe Ausgleichsmaßnahmen, außerhalb des Plangebietes, erforderlich. Der verbleibende Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen ist durch ein Pflegemanagement auf 2,09 ha Fläche im südlichen Teil der Dierkower Moorwiese (Flurstück 705/37, Flur 1, Flurbezirk VI Rostock, Eigentum der Hansestadt Rostock) zur Wiedergewinnung von Feuchtwiesen mit Orchideenstandorten abzuleisten. Im Einzelnen ist vorhandenes Weidengebüsch auf ca. 10 % der Fläche zu roden und zu beseitigen. Die verschilften Wiesenflächen sind zwingend Ende Juli eines jeden Jahres mit geeigneter Technik schonend zu mähen. Das Mähgut ist zwingend zu beräumen. Zur Erreichung des Entwicklungszieles werden 5 Jahre Entwicklungspflege vorgesehen.

Beiplan: Auszug aus der „1. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung" zum B-Plan Nr. 11.W.159 der Hansestadt Rostock „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof vom 7.12.2009, Rostock, 22.3.2010, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG (Auszug überarbeitet 03.02.2011):
Durch den Neubau der Planstraße A und der damit verbundenen Funktionsänderung des nördlichen Teils der Bleicherstraße werden im Bereich des Pflegeheimes (MI 2) (IO 2, IO 2A, IO 3, IO 3A, IO 3B) Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) tags und 50 dB(A) hervorgerufen. Der Immissionsgrenzwert (57 / 47 dB(A)) wird damit an der Nord-, Ost- und Westfassade und innerhalb des Außenwohnbereiches eingehalten. An der Südfassade des Pflegeheimes wird der IGW um 2 dB(A) tags und um 4 dB(A) nachts überschritten. Somit besteht Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach an der Südfassade des Pflegeheimes.
Bei einer Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h verringern sich die Beurteilungspegel der Planstraße A um 2,3 dB(A). der Immissionsgrenzwert für Pflegeheime wird dann im Tagzeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum noch um 0,1 – 0,4 dB(A) überschritten. D.h., der Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach entsprechend der 16. Bundes-Immissionsschutz-Verordnung (BImSchV) bleibt bestehen.
An dem Wohn-/Geschäftshaus im WA 7 (Loftwohnungen – IO 4, IO 5A, IO 5B) werden Beurteilungspegel von maximal dB(A) 54 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts hervorgerufen. Der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete (59 / 49 dB(A)) wird damit an allen Fassaden und innerhalb von Außenwohnbereichen eingehalten bzw. unterschritten. Hier besteht kein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach.
An dem Geschäftshaus in der Bleicherstraße 1 – 2 (IO 23, IO 24) werden Beurteilungspegel von maximal dB(A) 64 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts hervorgerufen. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete (64 / 54 dB(A)) wird damit im Tagzeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum um 1 dB(A) überschritten. Betroffen ist die Westfassade. Somit besteht hier an der Westfassade Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach.
An den Wohnhäusern in der Bleicherstraße 3 - 9 (IO 25, IO 26, IO 26A, IO 27, IO 27A, IO 28 – IO 30) werden Beurteilungspegel von maximal 67 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts hervorgerufen. Der Immissionsgrenzwert für Wohnen (59 / 49 dB(A)) wird damit im Tagzeitraum um bis zu 8 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 9 dB(A) überschritten. Betroffen hiervon sind die Westfassaden der Hausnummern 3 – 5 und 7, die Südfassade von Nr. 5 sowie die Nord- und Ostfassade von Nr. 7. Damit besteht an diesen Fassaden Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach.

Zur Immissionsminderung sieht die Stadt beim Ausbau der Bleicherstraße den Ersatz des Pflasters durch Asphalt sowie die Beibehaltung bzw. Einrichtung einer Tempo 30-Zone für das gesamte Plangebiet vor (Sicherung durch Erschließungsvertrag bzw. verkehrsrechtliche Anordnung).
In nachfolgender Tabelle und im Beiplan (rot markierte Fassaden) sind die Gebäude zusammengefasst, bei denen der Neubau der Planstraße A Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach auslöst.

Gebäude mit Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach, der durch den Neubau der Planstraße A ausgelöst wird (Lärmvorsorge nach der 16. BImSchV):

Immissionsort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
IO 3	Pflegeheim Bahnhofsstraße	Rostock	3	2077 / 61
IO 23	Bleicherstraße 1 - 2			2031
IO 25	Bleicherstraße 3			2033
IO 25	Bleicherstraße 4			2034
IO 25, IO 26	Bleicherstraße 5			2035
IO 27, IO 27A, IO 28	Bleicherstraße 7			2038



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 der Hansestadt Rostock vom 01.02.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof", begrenzt im Norden durch die Ernst-Barlach-Straße, im Osten durch die Bebauung östlich der Bleicherstraße und die südliche fiktive Verlängerung der Bleicherstraße sowie die westliche Spundwand und Drainage des ehemaligen Gaswerksgeländes, im Süden durch das südliche Ende des Lokschuppengeländes, im Westen durch den Geländebruch östlich des Blücherquartiers, die Bebauung Ferdinandstraße 11-18 und die Bebauung westlich der Bahnhofstraße sowie den Geländebruch östlich des Lindenquartiers, 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 26.11.2008 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 15.10.2008 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.08.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
5. Die Bürgerschaft hat am 17.03.2010 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 29.04.2010 bis zum 31.05.2010 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 21.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 22.04.2010 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher haben der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 16.06.2011 bis zum 18.07.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute 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 01.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 20.06.2011 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
10. Der katastermäßige Bestand am 23.02.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, 26.04.2012 Siegel des KVL – Amtes Im Auftrag

11. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.02.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 01.02.2012 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 01.02.2012 gebilligt.

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

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

Rostock, 30.04.12 (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

14. 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. 11.W.159
"Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"

begrenzt im Norden durch die Ernst-Barlach-Straße, im Osten durch die Bebauung östlich der Bleicherstraße und die südliche fiktive Verlängerung der Bleicherstraße sowie die westliche Spundwand und Drainage des ehemaligen Gaswerksgeländes, im Süden durch das südliche Ende des Lokschuppengeländes, im Westen durch den Geländebruch östlich des Blücherquartiers, die Bebauung Ferdinandstraße 11-18 und die Bebauung westlich der Bahnhofstraße sowie den Geländebruch östlich des Lindenquartiers

Rostock, 30.04.2012 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister