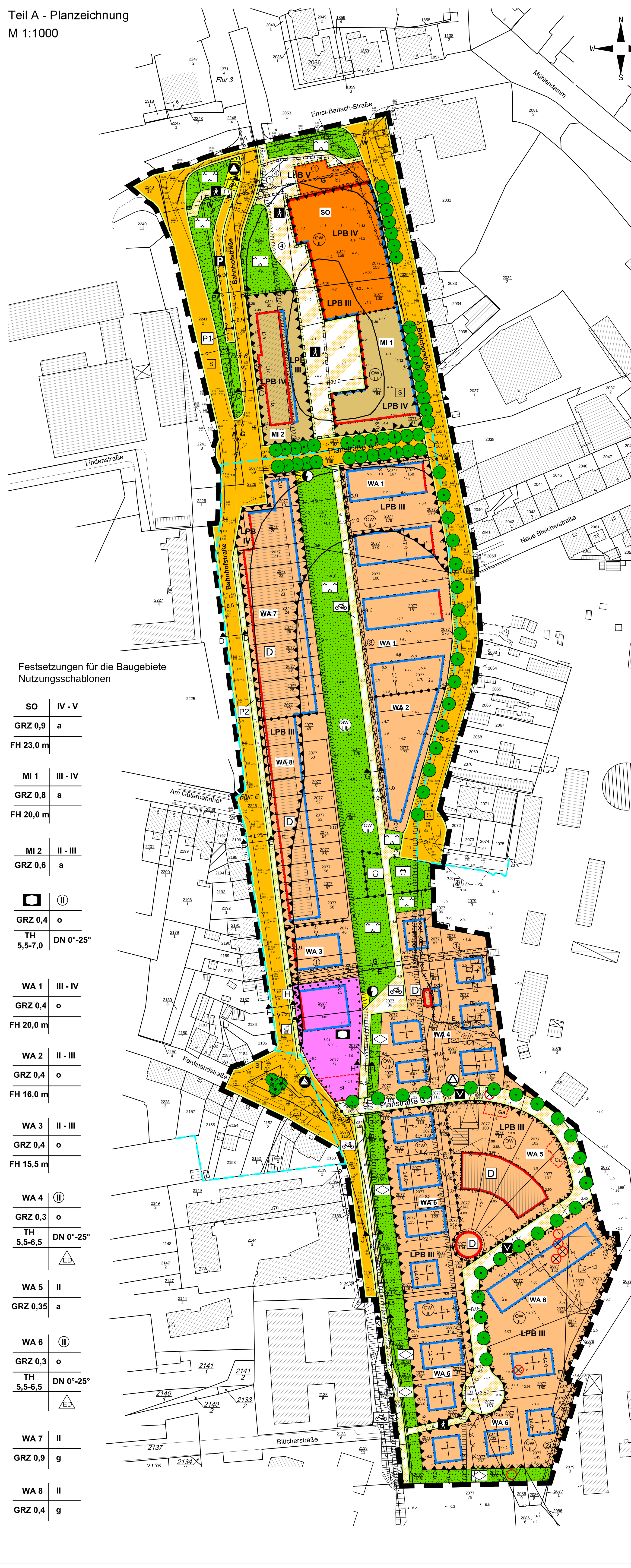
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplan Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Festsetzungen für die Baugebiete
Nutzungsschablonen

SO	IV - V
GRZ 0,9	a
FH 23,0 m	

MI 1	III - IV
GRZ 0,8	a
FH 20,0 m	

MI 2	II - III
GRZ 0,6	a

[Gemeinbedarf]	(II)
GRZ 0,4	o
TH 5,5-7,0	DN 0°-25°

WA 1	III - IV
GRZ 0,4	o
FH 20,0 m	

WA 2	II - III
GRZ 0,4	o
FH 16,0 m	

WA 3	II - III
GRZ 0,4	o
FH 15,5 m	

WA 4	(II)
GRZ 0,3	o
TH 5,5-6,5	DN 0°-25°
	ED

WA 5	II
GRZ 0,35	a

WA 6	(II)
GRZ 0,3	o
TH 5,5-6,5	DN 0°-25°
	ED

WA 7	II
GRZ 0,9	g

WA 8	II
GRZ 0,4	g

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 und 11 BauNVO)
- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO – Sonstiges Sondergebiet - Versorgungszentrum (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
- GRZ – zulässige Grundflächenzahl
- III - IV – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- DN – Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- TH – Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über Gelände
- FH – Firsthöhe als Höchstmaß über HN
- Hauptfirstrichtungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- o – offene Bauweise
- a – abweichende Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Fußgängerbereich / Grüner Stadtplatz, Fußweg
- P – Parkfläche öffentlich
- P1 – Parkfläche privat, mit lfd. Nummerierung
- H – Halte- und Ladezone, privat
- Fußweg, privat
- 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
- Stellplatz Mülltonnen für den Tag der Abfuhr

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- A – Abwasser, unterirdisch
- G – Gas, unterirdisch
- W – Trinkwasser, unterirdisch
- E – Elektrizität, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
- Parkartige Grünfläche, öffentlich
- Spielplatz, öffentlich
- Zäsurgrün, privat

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- OW II – Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzgebiet II u.III der Oberflächenwasserfassung Warnow
- GW IIIb – Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Trinkwasserschutzgebiet IIIb der Grundwasserfassung

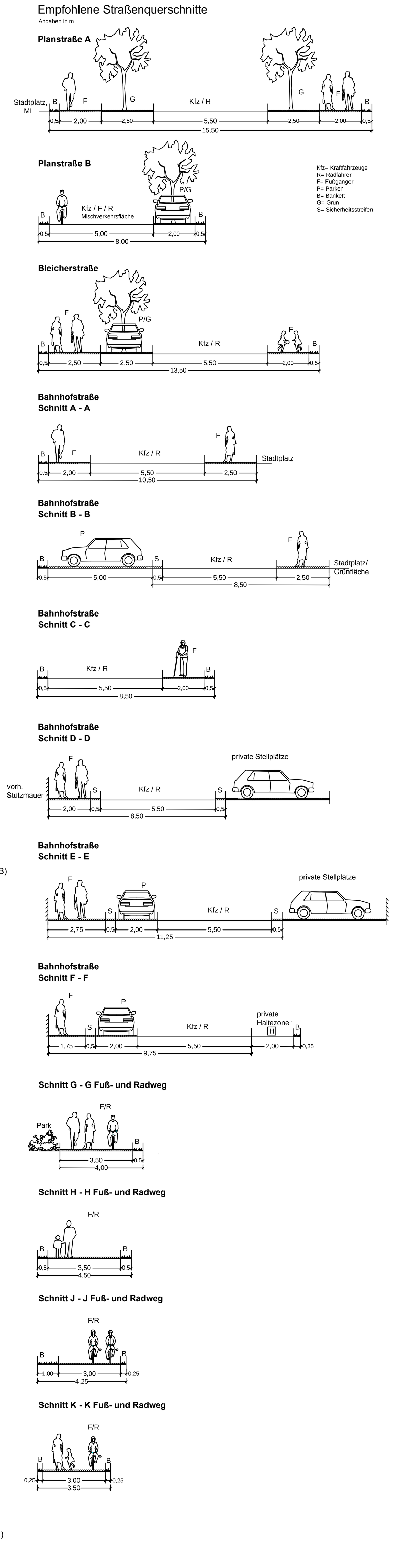
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- D – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- S – Grenze des Sanierungsgebietes (S)

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung:
  - Ga – Garagen und Carports
  - 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)
- ② Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Betreibers der Spundwand bzw. der Horizontalfilterbrunnen des ehemaligen Gaswerks 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)
- 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 III - V
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 u. Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 2077/45 – Flurstücksnummern
- 5,0 – Bemaßung in m
- künftig fortfallend
- vorgeschlagene Parzellierung
- Grundwassermessstelle
- Grundwassermessstelle, zu verlegen
- ·3.90 – Höhenpunkte, bezogen auf die Bezugsgröße HN

Empfohlene Straßenquerschnitte
Angaben in m



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, 4, 6 u. 11 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. In den beiden nördlichen Baufeldern des WA 1 sind Pflegeheime (-anstalten) und Krankenhäuser unzulässig.

1.2 In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Spielhallen und Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO, nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Im MI 1 sind darüber hinaus Pflegeheime (-anstalten) und Krankenhäuser unzulässig. Wohnungen sind im MI 1 im Erdgeschoss unzulässig. Im MI 2 sind außerdem Einzelhandelseinrichtungen unzulässig.

1.3 Im MI 1 und im SO sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 1600 m² zulässig. Die Verkaufsfläche verteilt sich dabei wie folgt: Im MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Summe von max. 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Versorgungszentrum“ (SO) ist ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1400 m² zulässig. Ausgeschlossen sind im MI 1 und im SO alle zentrenrelevanten Sortimente laut Rostocker Sortimentsliste. Die Sortimente Blumen/Zoo, Bücher/Zeitschriften/Zeitungen sind nur als Randsortimente zulässig.

1.4 Darüber hinaus sind im SO zulässig: Büros, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte und sonstige freie Berufe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme von Pflegeheimen, Pflegeanstalten und Krankenhäusern. Im dritten bis fünften Vollgeschoss sind Wohnungen zulässig. Außerdem ist die Errichtung eines Parkhauses, einer Tiefgarage oder von Parkgeschossen zulässig.
Spielhallen sowie Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 17, 18 BauNVO)

2.1 Innerhalb des MI 1 ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von max. 0,8 und innerhalb des WA 7 eine GRZ von max. 0,9 zulässig.

2.2 Im SO ist das fünfte Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss oder innerhalb des Dachgeschosses zulässig. Als Staffelgeschoss wird ein Geschoss definiert, das mindestens gemäß Wandhöhe des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. Der Rücksprung kann als Terrasse oder als Dachfläche gestaltet werden. Als Dachgeschoss werden die im Dachraum liegenden Nutzflächen definiert.

2.3 Für die festgesetzten Traufhöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der hergestellten, anbaufähigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, zu- bzw. abzüglich des Höhenunterschiedes zur hergestellten Grundstücksoberfläche. Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Höhe über HN.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 In den Baugebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3.2 Die festgesetzten Baulinien im MI 1 und SO gelten nur für die ersten zwei Vollgeschosse. Im dritten bis fünften Vollgeschoss gilt statt der Baulinie eine Baugrenze.

3.3 Nicht überdachte Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen und -linien in den WA 1 – 6 um max. 3,0 m überschreiten.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB, §§ 12, 14, 21a und 23 BauNVO)

4.1 Der Stellplatzbedarf in den WA 1 und WA 2 ist durch Tiefgaragen, im SO und MI 1 durch ein Parkhaus, Parkgeschosse oder Tiefgaragen zu realisieren. Darüber hinaus sind Sonderstellplätze nur nördlich des SO innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Tiefgaragen, die Kellergeschosse im Sinne der LBauO M-V sind, sind darüber hinaus in allen Baugebieten zulässig. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und bei der Ermittlung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschossfläche nicht anzurechnen.

4.2 Die Errichtung von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und deren seitlichen Verlängerungen bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze und der zur Erschließung dienenden öffentlichen Straße in einem Abstand unter 5,0 m unzulässig. Darüber hinaus ist sie in den WA 1 - 4 in einem Abstand von unter 3,0 m zur öffentlichen parkartigen Grünfläche und dem Fuß- und Radweg sowie innerhalb der privaten Zäsurgrünflächen grundsätzlich unzulässig. Abweichend davon sind im WA 5 außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen keine Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäude zulässig.

4.3 Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung werden für alle Baugebiete ausgeschlossen.

4.4 Die private Parkfläche mit der lfd. Nr. 1 wird dem MI 2 zugeordnet. Die private Parkfläche mit der lfd. Nr. 2 dient jeweils einer Grundstückszufahrt zu den Grundstücken in den WA 3, WA 7 und WA 8 sowie als zugeordnete Parkfläche für die WA 3, WA 7 und WA 8 sowie für die Grundstücke Bahnhofstraße Nr. 1 - 10 und Am Güterbahnhof Nr. 1 - 3.

4.5 Sonstige untergeordnete gewerbliche Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, wie z.B. Terrassen, Freisitze, Außengastronomie, die dem MI 1 oder dem SO zugeordnet sind, sind innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich/Grüner Stadtplatz zwischen dem MI 1, dem SO und dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 4 zulässig.

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 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche zwischen Ernst-Barlach-Straße und oberer und unterer Bahnhofstraße ist das vorhandene Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.4 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich/ Grüner Stadtplatz, Fußweg sowie innerhalb aller festgesetzter Grünflächen zwischen Ernst- Barlach- Straße und Planstraße A sind zur Platz- und Grüngestaltung mind. 42 Hochstämme oder Stammbüsche (StU mind. 18-20 cm) groß- und mittelkroniger Laubbäume in Baumreihen, Baumhainen und/oder Baumgruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 6 der vorgesehenen Hochstämme (StU mind. 18-20 cm) sind als großkronige Laubbäume auf dem Platz zwischen MI 1 und MI 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Bäume sind 4 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Begehbare Baumscheiben sind mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Der Durchwurzelungsraum ist gemäß DIN 18916 in einer Größe von mindestens 16 m² und einer Tiefe von 0,8 m, bei Verwendung von mineralischen Tragschichtmaterialien, auszubilden. Es sind Schutzmaßnahmen zur Verhinderung von Anfahrschäden und Verletzungen gemäß DIN 18920 vorzusehen.

5.5 Entlang der Bleicherstraße ist eine Baumreihe aus mindestens 32 mittelkronigen Laubbäumen, entlang der Planstraßen A eine Allee aus insgesamt mindestens 24 kleinkronigen Laubbäumen und entlang der Planstraßen B eine Baumreihe aus mindestens 23 kleinkronigen Laubbäumen (StU 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind vor Befahren zu schützen. Die Bäume sind 4 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Geringfügige Standortabweichungen der festgesetzten Bäume, z.B. für Zufahrten, können zugelassen werden.

5.6 Je 4 Kfz-Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkgeschossen.

5.7 Für alle Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass je Baum eine offene Bodenfläche von mind. 12 m² freizuhalten und zu begrünen ist. Die Breite der Baumscheiben muss mind. 2,50 m betragen. Es gelten die DIN 18916 und 18920.

5.8 Zwischen den Planstraßen A und B ist eine öffentliche Parkanlage mit einer Breite von 19,50 m als parkartige Grünfläche aus vorwiegend extensiven Rasenflächen und Baumgruppen anzulegen. Innerhalb der parkartige Grünfläche sind zur Grüngestaltung mindestens 32 Hochstämme (StU mind. 18-20 cm) in Baumgruppen und/oder als Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für 80 % der Bäume sind heimische Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden. Die Rasenflächen sind mit Ansaat von Landschaftsrasenmischungen als extensive Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Bäume und Rasenflächen sind 4 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.
Östlich der parkartigen Grünfläche ist ein Geh- und Radweg in 4,0 m Breite herzustellen. Grundstücksausgänge von privaten Grundstücken auf die parkartige Grünfläche sind unzulässig. Außerhalb der bestehenden Leitungstrassen ist die Verlegung von Erschließungsleitungen in der parkartigen Grünfläche ausgeschlossen.

5.9 Innerhalb der parkartigen Grünfläche ist ein öffentlicher Spielplatz in einer Größe von mindestens 600 m² mit einer Nettospielfläche von 400-500 m² für Kinder der Altersgruppe 7-12 Jahre herzurichten. Im Bereich des öffentlichen Spielplatzes sind mindestens 7 kleinkronige Laubbäume (StU 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind 4 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen.

5.10 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zäsurgrün sind Grünflächen aus vorwiegend Rasen- und Gehölzflächen sowie Bäumen anzulegen. Je Grundstück sind auf mind. 30 % der Grünfläche Gehölzgruppen aus ca. 80 % der Straucharten der Pflanzenliste 3 und je 1 Baum der Pflanzenlisten 1 oder 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als nördlicher Abschluss und zur Abschirmung des WA 4 ist eine 3 m breite Gehölzfläche aus ca. 80 % der Straucharten der Pflanzenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.11 Als Ausgleichsmaßnahme für die potenzielle Beeinträchtigung von Teillebensräumen geschützter Arten sind am Lokschuppen, am Stellwerk und an Gebäuden innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf insgesamt 10 Mauersegler-Nisthöhlen, 5 Fledermausquartier-Steine, 5 Niststeine für Halbhöhlenbrüter und 5 Mehlschwalben-Doppelnester anzubringen.

5.12 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) bzw. Lampen mit LED-Technik zu verwenden.

5.13 Die Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden den entstehenden Eingriffen wie folgt zugeordnet:
Den Eingriffen im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ werden 42 Stück Baumpflanzungen gemäß Pkt. 5.4, 16 Stück Baumpflanzungen der Bleicherstraße anteilig gemäß Pkt. 5.5 und die Ausgleichsmaßnahme Dierkower Moorwiese Teil 1 (Flurstück 705/37, Flur 1, Flurbezirk VI Rostock, im Eigentum der Hansestadt Rostock) mit einer Größe von 0,34 ha zugeordnet.
Den Eingriffen durch die vom Erschließungsträger verursachten Baumaßnahmen in den Baugebieten WA 1 bis WA 6 und in der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Ausgleichsmaßnahme Dierkower Moorwiese Teil 2 (Flurstück 705/37, Flur 1, Flurbezirk VI Rostock, im Eigentum der Hansestadt Rostock) mit einer Größe von 1,30 ha zugeordnet.
Den Eingriffen für die durch den Erschließungsträger verursachten Erschließungsmaßnahmen Planstraße A und Planstraße B werden die Ausgleichsmaßnahmen: öffentliche Parkanlage gemäß Pkt. 5.8 mit einer Größe von 5.348 m² und die Ausgleichsmaßnahme Dierkower Moorwiese Teil 3 (Flurstück 705/37, Flur 1, Flurbezirk VI Rostock, im Eigentum der Hansestadt Rostock) mit einer Größe von 0,45 ha zugeordnet.
Die Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Zäsurgrün und die Gehölzfläche am nördlichen Rand des WA 4, Pkt. 5.10, werden den jeweils angrenzenden Grundstücken der Wohngebiete WA 4 und WA 6 zugeordnet.
Die Baumpflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Pkt. 5.4, und innerhalb von Verkehrsflächen, Pkt. 5.5, werden den Verkehrsflächen mit den sich aus dem Baumschutzkompensationserlass ergebenden Stückzahlen zugeordnet.

5.14 Pflanzlisten:

Pflanzliste 1: Bäume für Stellplätze
- Aesculus x carnea – Rotbl. Kastanie
- Acer platanoides – Spitzahorn i. S.
- Robinia pseudoac. – Robinie
- Sorbus aria – Mehlbeere
- Sorbus intermedia – Schwed. Mehlbeere
- Tilia europaeus – Europäische Linde

Pflanzliste 2: Bäume
Groß- und Mittelkronige Bäume
- Aesculus x carnea – Rotbl. Kastanie
- Acer platanoides – Spitzahorn
- Resista- Ulmen – Ulme i.S.
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Quercus petraea – Traubeneiche
- Quercus robur – Stieleiche
- Robinia pseudoac. – Robinie
- Salix alba – Silberweide
- Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Kleinkronige Bäume
- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Sorbus aucuparia – Vogelbeere
- Sorbus intermedia – Mehlbeere
- Malus sylvestris – Wildapfel
- Pyrus communis – Holzbirne
- Ulmus Hybride – Ulme i.S.

Pflanzliste 3: Sträucher
- Amelanchier ovalis – Gewöhnl. Felsenbirne
- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Corylus avellana – Hasel
- Crataegus monogyna – Gemeiner Weißdorn
- Crataegus laevigata – Zweigriffl. Weißdorn
- Cytisus scoparius – Besenginster
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
- Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
- Ribes nigrum – Schw. Johannisbeere
- Rosa pimpinellifolia – Bibernellrose
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
- Prunus spinosa – Schlehe
- Rosa canina – Hundsrose
- Rosa rubiginosa – Weinrose

Pflanzliste 4: Geschnittene Hecken
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Fagus sylvatica – Rotbuche

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und Zufahrten unzulässig.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärm-pegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

7.2 In Übernachtungsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

7.3 Im SO sind die Nordfassaden von Wohnungen in Richtung Ernst-Barlach-Straße und die Ostfassaden von Wohnungen in Richtung Bleicherstraße aus Lärmschutzgründen als Doppelfassaden auszuführen. Zur Gestaltung von Doppelfassaden s. Pkt. 9.1.

7.4. Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

7.5 Im nördlichen Baufeld im WA 4 (südlich der öffentl. Grünfläche/Kinderspielplatz) sind Übernachtungsräume auf der Nordseite des Gebäudes unzulässig.

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

8.1 Im Geltungsbereich sind kontaminierte Bodenbereiche in den gekennzeichneten Flächen (WA 5 und WA 6 sowie Einmündungsbereich Planstraße B - Ferdinandstraße) bekannt. In den gekennzeichneten Bereichen des WA 5 und WA 6 ist durch die Überdeckung mit Boden der Kategorie Z 0 ein mindestens 30 cm mächtiger, unbelasteter Oberboden herzustellen. Erdarbeiten sind unter Fachbauleitung und in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock durchzuführen. Belasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Bundesbodenschutzgesetzes zu entsorgen. Der Verbleib des Bodenaushubs ist zu dokumentieren.

8.2 Im Geltungsbereich (Planstraße B, WA 5 und WA 6) befinden sich Grundwassermessstellen, die zu erhalten sind. Im Falle einer Überbauung durch Gebäude oder Erschließungsanlagen sind die Grundwassermessstellen in Abstimmung mit dem Umweltamt der Hansestadt Rostock zu versetzen.

8.3 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.

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

9.1 Die Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten sind mind. je 15 m Fassadenlänge durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern oder farblich oder in der Materialwahl unterschiedlich zu gestalten. Ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen, die eine Länge von 10 m überschreiten, sind mit Rank- oder Klettergehölzen zu begrünen. Die aus Schallschutzgründen unter Pkt. 7.3 festgesetzten Doppelfassaden im SO sind überwiegend als transparente Glaskonstruktion auszuführen.

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

9.3 Für die WA 4 und WA 6 gilt zwecks Umgebungsschutz für die Baudenkmale Ehemaliges Stellwerk und Lokschuppen mit Drehscheibe: die Dachneigung darf max. 25° betragen. Fachwerkfassaden und Fassaden mit einem sichtbaren Klinkeranteil über 50 % sind unzulässig.

9.4 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen und müssen einen Abstand zur Erschließungsstraße von mind. 3 m einhalten. Der Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Gebäudefront bzw. deren Verlängerung.

9.5 Als Einfriedungen sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2xv Baumschulqualität zulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges dürfen Hecken und Zäune 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die Einfriedung der Baudenkmale. Diese sind gesondert mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Rostock abzustimmen.

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

9.7 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den MI 3 und MI 4 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.

9.8 Nach § 84 der LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die getroffenen Festsetzungen für den Umgebungsschutz für die Baudenkmale in den WA 4 und 6 nicht beachtet, private Grundstücksflächen nicht gärtnerisch anlegt, Stellplätze für Müllbehälter im Vorgartenbereich anlegt oder nicht begrünt einfriedet, Einfriedungen nicht als berankte Zäune oder Hecken ausführt, ungegliederte oder fensterlose Fassadenflächen über 15 m Länge nicht baulich gliedert oder über 10 m Länge nicht begrünt, Doppelfassaden im SO nicht überwiegend als transparente Glaskonstruktion ausführt, glasierte Dachziegel oder andere als die genannten Ziegelfarben verwendet, im Bereich mit Umgebungsschutz für die Baudenkmale (WA 4 und WA 6) Dächer über 25 ° Dachneigung oder Fachwerkfassaden und Fassaden mit einem sichtbaren Klinkeranteil über 50 % errichtet, oberirdisch Gas- oder Ölbehälter aufstellt, Werbeanlagen in den WA oder den MI 3 und 4 außerhalb der Stätte der Leistung größer als 1,0 m² oder mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht errichtet. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Hansch & Bernau, Rostock, 23.12.2008, ergänzt 14.07.2009; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Ausgabe 2001/2007; eigene Erhebungen

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

Hinweise
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, den 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 verunreiniger 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 Grundwasserfassung. 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.

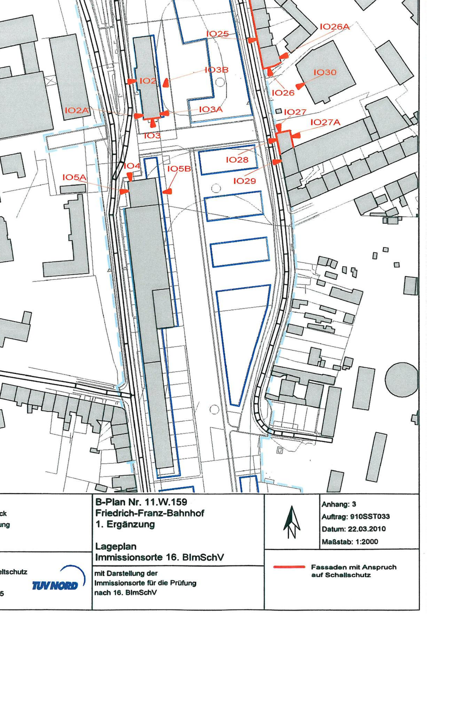
Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich teilweise im Plangebiet ausgleichen. Neben Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden externe Ausgleichsmaßnahmen, außerhalb des Plangebietes, erforderlich. Der verbleibende Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen ist 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

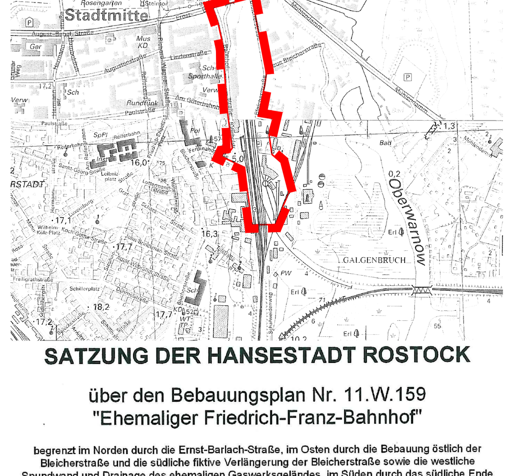
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    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