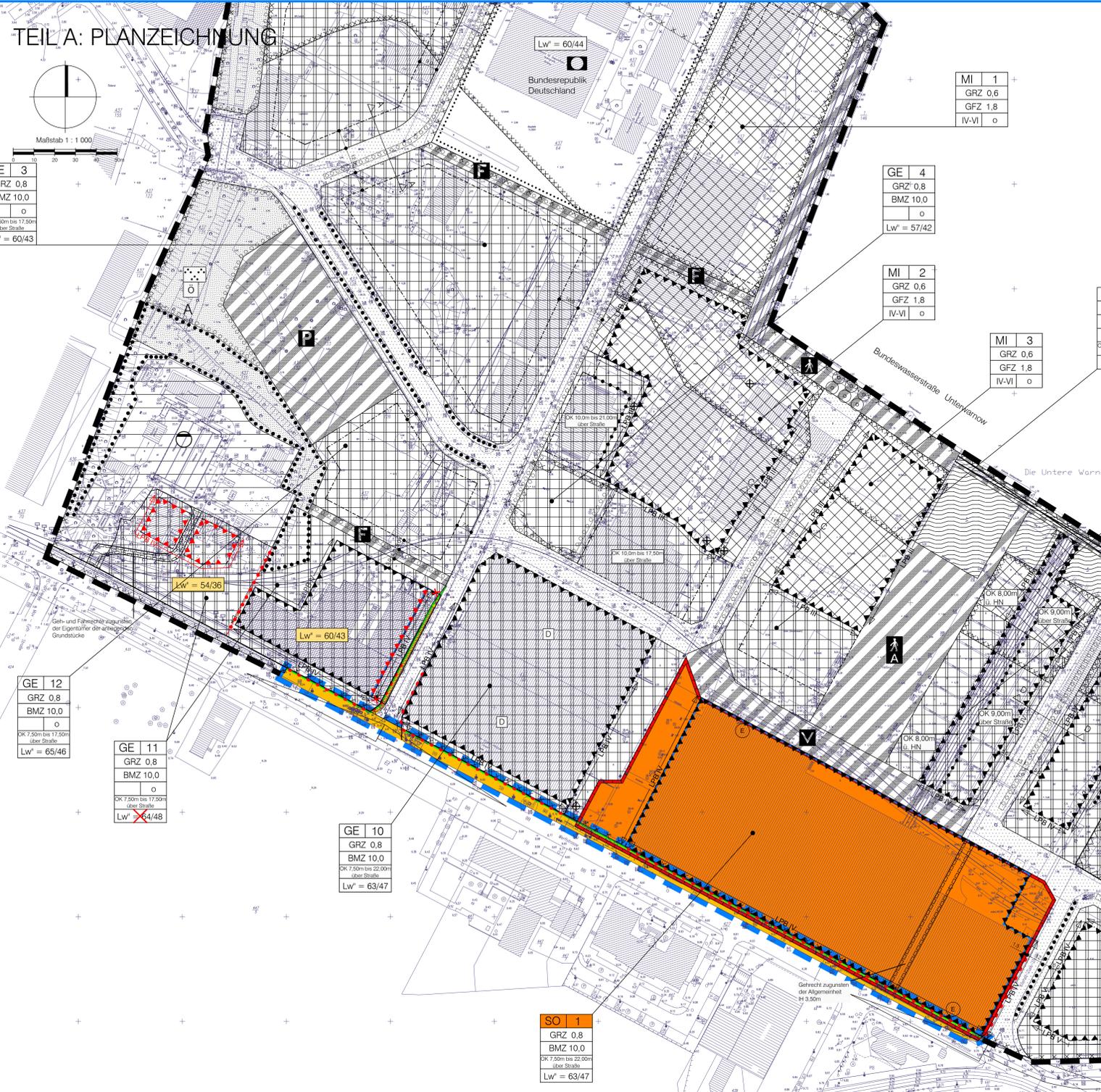


SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 10.MI.138 "EHEMALIGE NEPTUNWERFT"

Grundlage der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 31.01.2007 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138 „ehemalige Neptunwerft“, südlich der Bundeswasserstraße Unterwarnow, westlich der Lübecker Straße, nördlich der Wertstraße und östlich des Kayenmühlengrabens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig vorgenommenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift-, oder Planzeichen sowie die eingefügten, geänderten und gelöschten textlichen Festsetzungen.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-)		
SO	sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum	(§ 11 BauNVO)
1	Nummer des Baugebietes	
Lw' = 60/43	immisionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts in dB(A)/m ²	
Lw' = 48	fortfallender immisionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts in dB(A)/m ²	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
—	Baugrenze	
-X-	fortfallende Baugrenze	
VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
■	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
EIN- bzw. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 172 BauGB)		
E	Umgrenzung von Erhaltungsgebieten	(§ 172 Abs. 1 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
■	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
■	fortfallende Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
■	Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXT

Der B-Plan Nr. 10.MI. 138 wird in Teil B (Text) wie folgt geändert:

- Die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird ersatzlos gestrichen.
 - In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 13 sind von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Tankstellen unzulässig.
- Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird wie folgt ergänzt:
 - Nach dauerhafter Aufgabe der Wohnnutzung im Gewerbegebiet GE 11 sind innerhalb des Gebietes Nutzungen gemäß § 8 BauNVO auch dann zulässig, wenn der immisionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel im Tagzeitraum einen Wert von 64 dB(A)/m² und im Nachtzeitraum einen Wert von 48 dB(A)/m² nicht überschreitet.
- Hinter der Festsetzung Nr. 1.3 werden nachfolgende Festsetzungen Nr. 1.4 und 1.5 eingefügt.
 - Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:
 - ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.600 m².
 - ein Lebensmittelcounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1100 m².
 - ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 m².
 - Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von in der Summe bis zu 500 m².
Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:

a) Schuhe, Lederwaren	g) Haushaltswaren, Glas, Porzellan
b) Uhren, Schmuck	h) Textilien
c) Foto, Optik	i) Kunstgewerbe
d) Spielwaren, Sportartikel	j) Fahrräder
e) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel	
f) HIFI, Elektroartikel	
- Der Punkt 2 „Höhe baulicher Anlagen“ wird geändert in „Maß der baulichen Nutzung“. Hinter der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird nachfolgende Festsetzung Nr. 2.2 eingefügt.
 - Innerhalb des Sondergebietes Einkaufszentrum darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 0,8 ist nicht anzuwenden. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Hinter der Festsetzung Nr. 12.5 wird unter der Nr. 13 die Überschrift „Bezeichnung von Erhaltungsgebieten“ und nachfolgende Festsetzung Nr. 13.1 eingefügt:
 - Das Sondergebiet Einkaufszentrum wird zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt als Erhaltungsgebiet festgesetzt. Innerhalb des Erhaltungsgebietes bedürfen:
 - die Errichtung
 - der Rückbau
 - die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. § 172 Abs. 1 BauGB

Im Hinweis B wird bei der Aufzählung der Baugebiete, in denen an neuen Gebäuden in vollem Umfang geeignete Ersatzquartiere einzuordnen sind, das Sondergebiet SO 1 ergänzt.
Wortlaut:
B Bei Abriss und Sanierung von Gebäuden ist aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes die Beantragung der Betreuung nach § 62 BNatSchG erforderlich. Der Nachweis von Ersatzquartieren ist möglichst vor dem Abriss der Sanierung zu erbringen. Der Abriss von Quartiergebäuden ist auf das notwendige Maß zu beschränken und außerhalb der Schutzzeiten durchzuführen. Ein störungsfreier Einflug in die Montagehallen u.a. Gebäude ist stets zu gewährleisten. An neuen Gebäuden sind in vollem Umfang (GE 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, MI 2, 3, SO 1) geeignete Quartiere einzuordnen, da die vorhandenen Gebäude dem Artenschutz unterliegen. Ein sachkundiger Vertreter der Naturschutzbehörde bzw. des NABU ist bei allen Maßnahmen einzu beziehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 14.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 12.07.2006 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 04.05.2006 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 14.03.2006 erfolgt.
- Die Bürgerschaft hat am 14.06.2006 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.07.2006 bis zum 21.08.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger“ am 12.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.01.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.01.2007 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 31.01.2007 gebilligt.

Hansestadt Rostock, 22.02.07

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Bürgerschaft vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung vom Az. bestätigt.

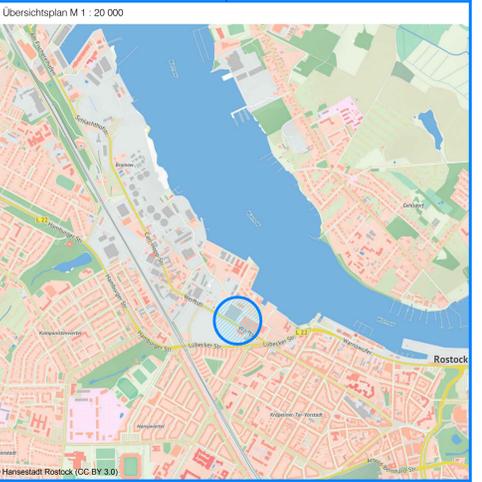
12. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgeteilt.

Hansestadt Rostock, 15.06.07

13. 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“ - Amtsblatt der Hansestadt Rostock - am 27.06.07, 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 27.06.07, in Kraft getreten.

Hansestadt Rostock, 26.06.07

Satzung der Hansestadt Rostock über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.138 "Ehemalige Neptunwerft" südlich der Bundeswasserstraße Unterwarnow, westlich der Lübecker Straße, nördlich der Wertstraße und östlich des Kayenmühlengrabens



Hansestadt Rostock, 15.06.07