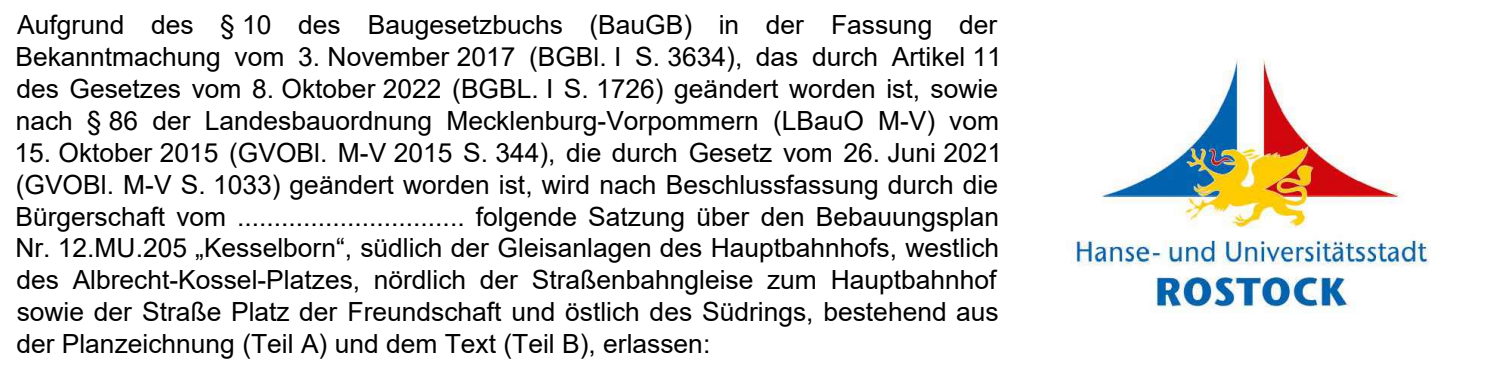
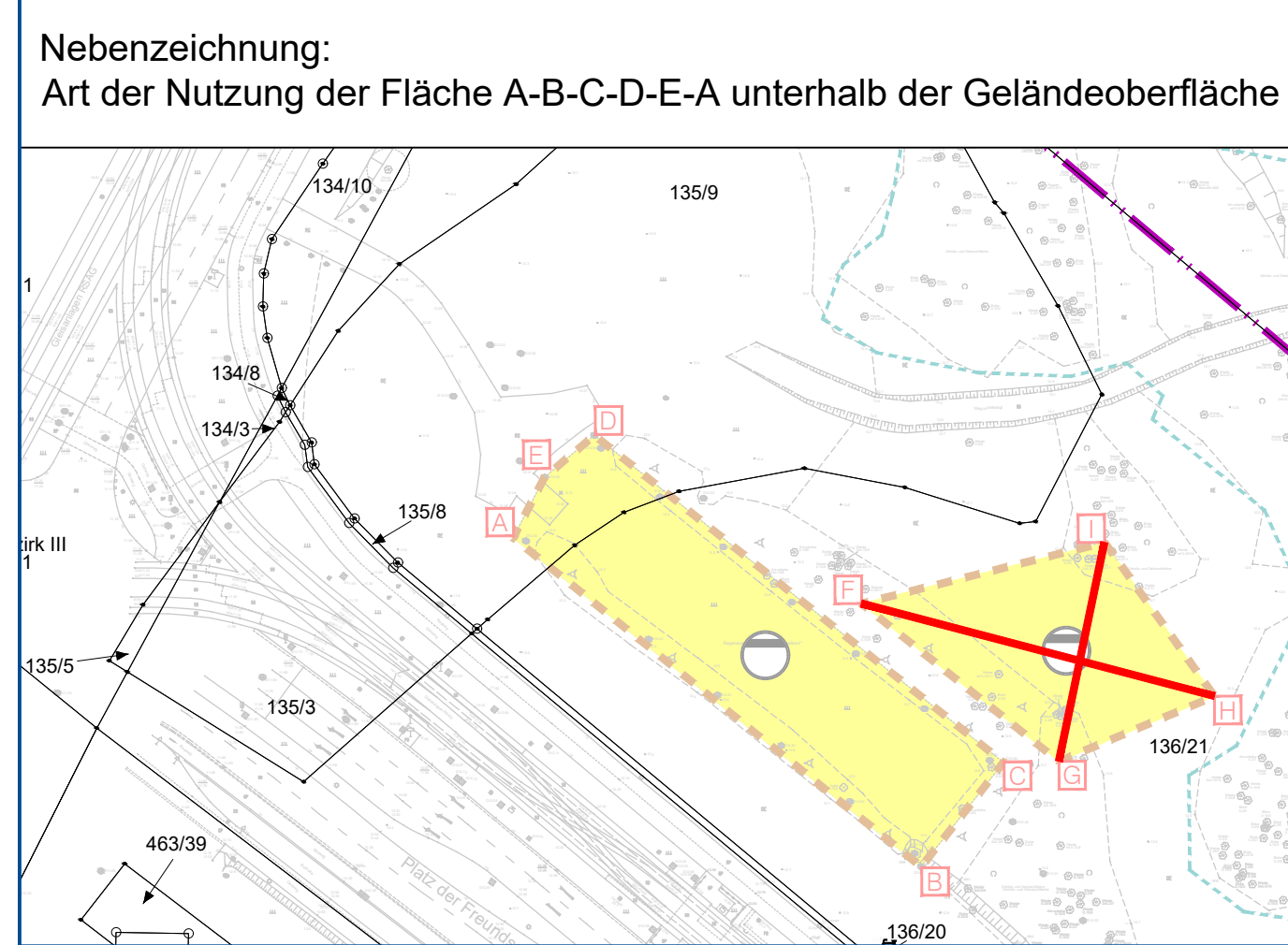


ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12.MU.205 "KESSELBORN"



(Darstellung der Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf)



	b) die Veränderung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauanutzungsverordnungen BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1977 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2011 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Veränderung über die Ausarbeitung der Bauzeilenplanung (I) und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung PlanZnV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2011 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.		
	Flächenzonen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	FESTLEGENDES ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 1 BauNVO)
MU	Urbanes Gebiet		(§ 1 BauNVO)
	AUSWIRKUNGSBEREICH DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GR	Grundfläche		(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
N	Ziel der Volkshochschule als Hochschulinstitution		(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
OK	Oberkante als Höchstmaß über NH in DHNN 92		
BAUHEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
Baugrenze		(§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
	Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen	(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)	
VERKEHRSSCHLACHEN		(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 23 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	

Zweckbestimmung:

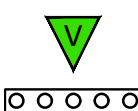
 Fläche für Sport, Spiel und kulturelle Betätigung

 Fläche für Sport, Spiel und kulturelle Betätigung mit temporärer Regenwasserentsorgung

PLANUNGS- UND NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20, 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zweckbestimmung:

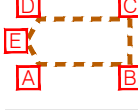
 Versickerungsmulden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)

 Zaunedeckensquartiere (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)

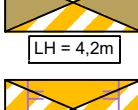
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

FESTSETZUNGEN FÜR ÜBEREINANDERLIEGENDE EBENEN (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB)

 Umgrenzung der Fläche mit Festsetzungen zu übereinanderliegenden Ebenen

 Brücke Radstreckweg mit Fußweg über Verkehrsfläche

 Fußgängerbrücke im Urbanen Gebiet mit Abgabe der leichten Höhe (LH) in m über Geländeebene

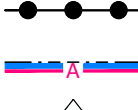
 Fußgängerüberführung im Urbanen Gebiet über privater Verkehrsfläche „Erschließungsweg“ mit Abgabe der leichten Höhe (LH) in m über Geländeebene

 Fußgängerbrücke über Verkehrsfläche und Straßenbahn mit Abgabe der leichten Höhe (LH) in m über Schienenebene

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu bestraßten Körpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Stützmauer zur Herstellung des stabilen Körpers des Radstreckweges

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Kennzeichnung von Baugzeugen mit geändertem Abstandflächennormen für Gebäude (§ 9 Abs. 2 a BauGB)

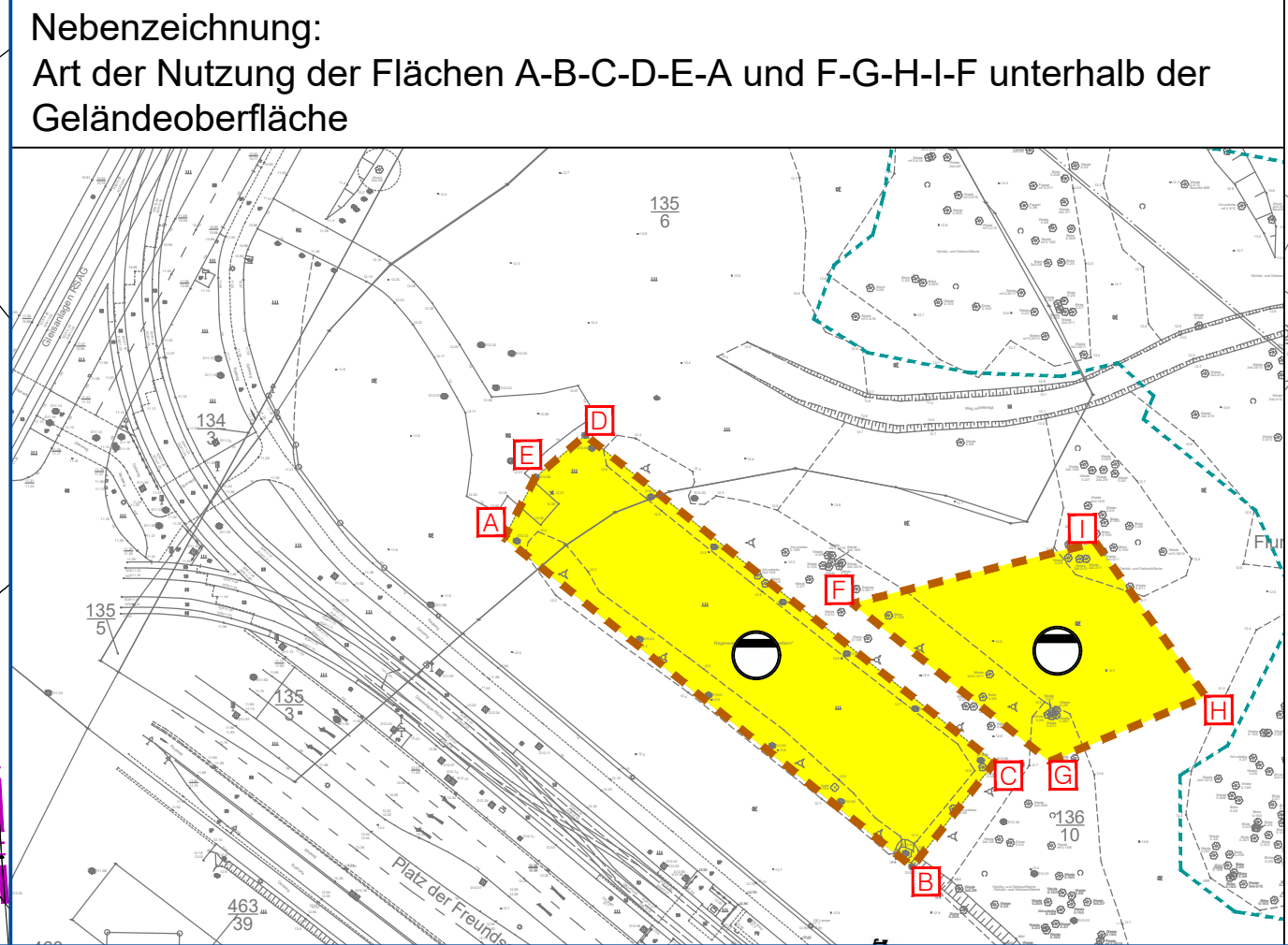
 Bezeichnung von überbaubaren Grundstücksflächen

 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der besondere Nutzungszweck von Flächen, hier: ÖPNV-Wartebereich mit Schnellmoos (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

geänderte Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

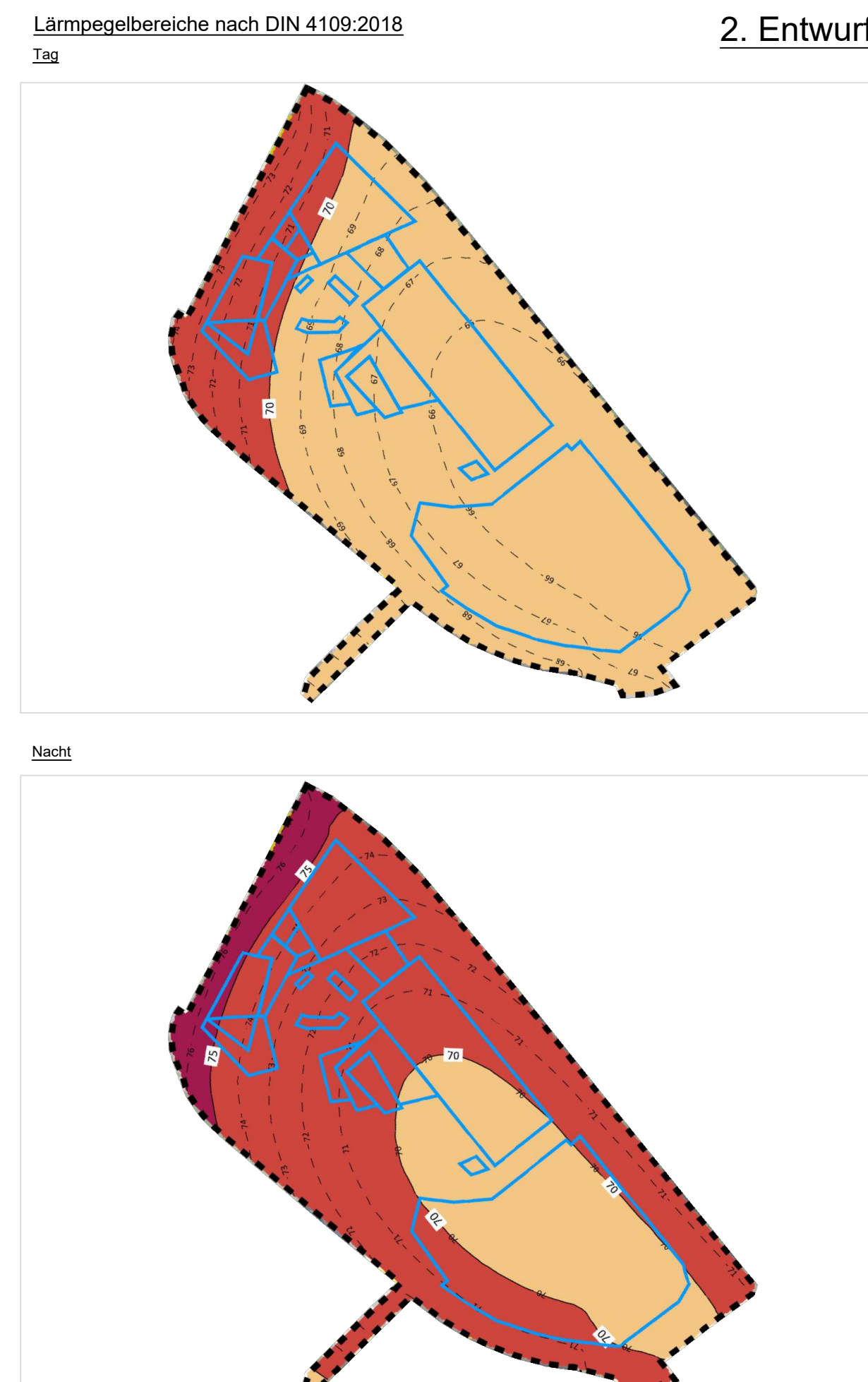


Darstellung der Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf)

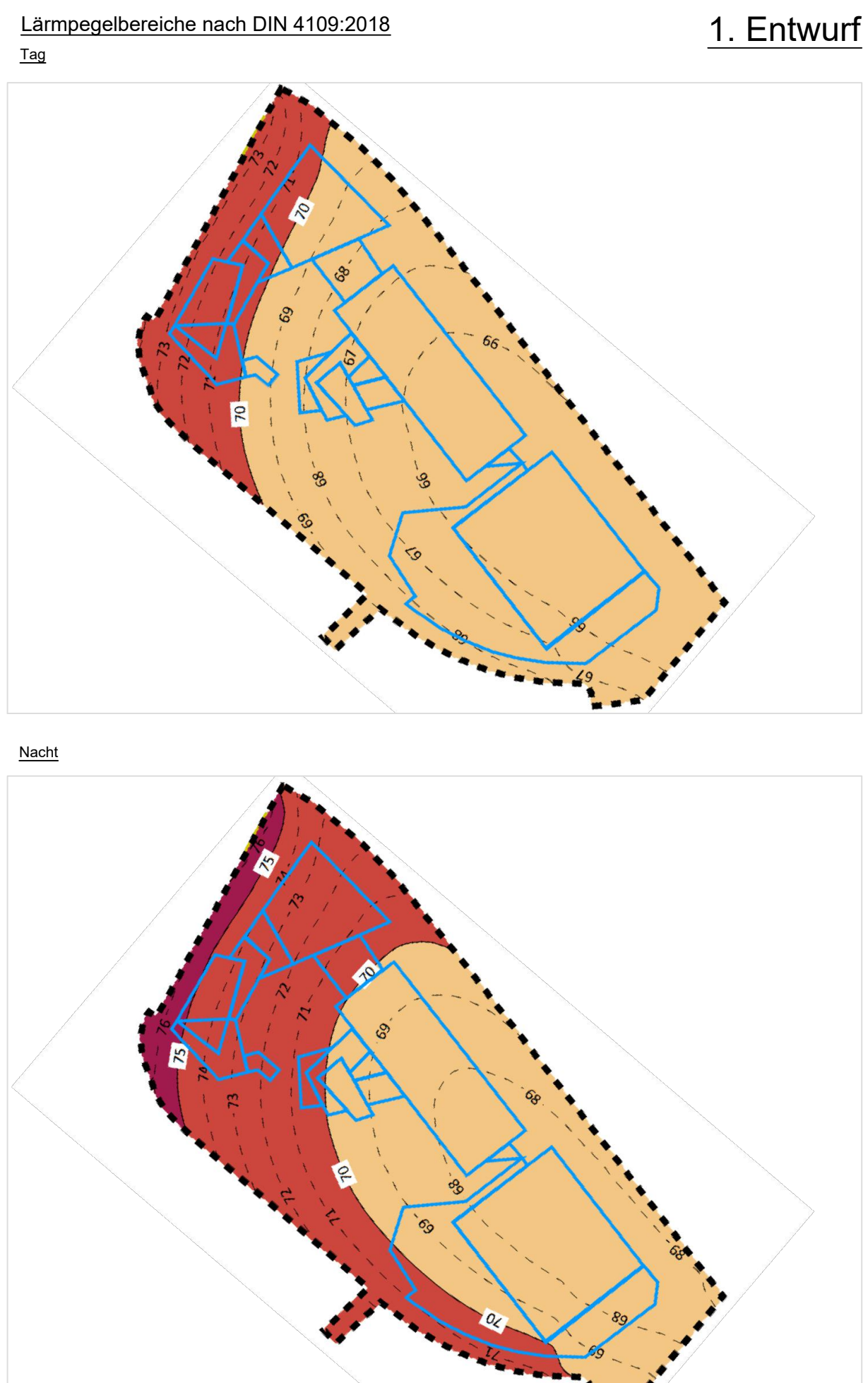
Geänderte textliche Festsetzungen:

- 8) Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Licht (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Bei Einrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind bei nicht nur vorübergehender, sondern auch dauerhafter Beschädigung der Außenbauteile durch schuld- bedingten Lärm- und Lichtschaden im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 zu berücksichtigen, dass die erforderlichen baulichen Vorkehrungen bei Menschen- und Materialschaden zu berücksichtigen sind. Hierzu sind in der Nebenzuschreibung für den Tag und die Nacht darüberstimmende maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Die Nebenzuschreibung zeigt gilt ausschließlich für Übernahmepunkte und nur dann, wenn der Außenlärmpegel im Bereich der Außenwand dem geltenden Tag- für die Bemessung der Fassadenschallschuttmassierung der Nordwestfassaden von Gebäuden in den überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 bis 9 **neu** sowie 11b Orientierung zum Südlich ist. Die maßgebende Zuschreibung ist die entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel unterhalb des 5. Geschosses um 1 dB(A) zu erhöhen.
- 8) In der maßgeblichen Nebenzuschreibung für die Außenwand der Tag- und Nacht- übernahmepunkte Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweise
- bei offener Bebauung um 0 dB(A),
 - bei geschlossener Bebauung zu beinhalten um 10 dB(A) gemindert werden.
- 8.2) In den überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 8 und 9 (bisher 9 bis 12) sind Außenöffnungen von Räumen, die überwiegend zum Schutz genutzt werden können, als besondere Fensterkonstruktionen zu betrachten und mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten. Durch diese ist sicherzustellen, dass bei einer Teilöffnung der Fenster ein Innenpegel von 30 dB(A) im Nachtzeitraum nicht überschritten wird.
- neu: Dabei ist für die Bestimmung der notwendigen Schallschuttmassendifferenz von einem Bemessungs- außenlärmpegel in den überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 8 und 9 bei freier Schallschuttmassierung von maximal 27 dB(A) auszugehen.
- entfallende Festsetzung:**
Für Räume einer Kategorieeinstufung, die für den Schutz genutzt werden, ist eine Berücksichtigung der Luftdichtheitsanforderungen (neue) zu berücksichtigen.
- Bestimmung der notwendigen Schallschuttmassendifferenz von einem Bemessungsaußenlärmpegel in den überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 9 bis 12** bei freier Schallschuttmassierung von maximal 27 dB(A) auszugehen.
- 8.3) In der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 9 sind Umkleerahme von Beherbergungsbetrieben mit aktiven schallgeminderten Lüftungsanlagen ausstatten. **Neu: Alternativ können** ...
- 8.4) ... entfallen
- 5) Ausnahme kann nach den Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.4 abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises aus der tatsächlichen Lastbestimmung geringere Anforderungen an die schallschuttmassierung festgelegt werden. Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Der Nachweis ist auf der Grundlage der aktuell gültigen Bauvorschriften für Richtlinie für den Lärmnachstrahl (RLS 19) und „Berechnung des Beurteilungspegels für Schallschuttmassierung (Schall 19)“ zu erbringen.
- 8) **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- 8) Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 40 Stück Pflanzen (**bisher 30 Stück Laubbäume**) in der Mindestgröße Hochstamm 3-mal verpflanzt zu werden und einem Stammumfang von 8 - 20 cm zu verfügen. Es sind Bäumen der Pflanzliste „Laubbäume“ (Text 8.3) zu verwenden.
- 8) **Pflanzenlisten**
- Laubbäume**
- Acer campestre - Feldahorn**
Betula pendula - Hängebirke (neu)
Betula pubescens - Hängebirke (neu)
Corylus colurna - Baumhasel
Quercus laevis - Aplethorn
Salix alba - Faltweide
Salix purpurea - Purpuralweide
Gleditsia racematos - Gleditsie
Parrotia persica - Eisenbaum
- Prunus avium - Vogelkirsche**
Quercus cerris - Ungarische Eiche
Quercus petraea - Traubeneiche (neu)
Quercus robur - Roteiche
Quercus japonica - Japanischer Schirbaum
Salix caprea - Weidenröschen
Sorbus domestica - Speierling (neu)
Sorbus torminalis - Elsbaum
Tilia cordata - Winterlinde
- Pflanzenliste Sträucher**
- Acer campestre - Fäld-Ahorn**
Cornus mas - Kornelkirsche (neu)
Crataegus laevigata - Zwergwildrose
Malus domestica - Fälschweibol
Malus sylvestris apg. - Weißelb
- Prunus spinosa - Schwarznäse, Schlehe**
Prunus prastar apg. - Wild-Birne
Rosa canina - Kreuzdorn
Rosa rugosa - Fälschweibol
Rosa catherina apg. - Atergrünep Hundsrösse

2. Entwurf



1. Entwurf



estellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 06.03.2019. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.04.2019 durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Landes

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 06.03.2019. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.04.2019 durch Abrück im Amts- und Mitteilungsbüro der Hanse- und Universitätsstadt Rostock „Ständiger Anzeiger“ öffentlich bekanntgemacht worden.
 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beauftragt worden.
 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 02.06.2022 durch Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsbüro der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadtplanung und Mobilität, geschehen.
 4. Die Bürgerschaft hat am 18.01.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans war mit der Begründung in der Zeit vom 22.06.2022 bis zum 30.06.2023 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB im Internet auf der Website der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf <https://www.raumordnung-und-landesplanung.de> sowie auf dem Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplan.gesamt-nv.de/BauPlan/einsaeher> einsehbar. Ergänzend dazu lagen die Unterlagen im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität, Neuer Markt 3, 18055 Rostock zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 01.07.2023 durch Abrück in der Ostsee-Zeitung/Norddeutscher Neuesten Nachrichten sowie vom 01.07.2023 bis zum 01.08.2023 durch Einsetzen in das Internet unter <https://www.rostock.de> unter der Rubrik öffentliche Bekanntmachungen öffentlich bekanntgemacht worden. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschriebenen Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umräumung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.
 6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.07.2023 nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 7. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der Öffentlichkeitsauslegung geändert worden. Daher war der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom 01.08.2023 bis zum 01.09.2023 in Anwendung der §§ 3 Abs. 2 und 24 Abs. 3 BauGB öffentlich demnach auf der Homepage der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter <https://www.raumordnung-und-landesplanung.de> in der Rubrik „Bebauungsplanauslegungen“ und auf der Internetseite des Beteiligungsportals unter <https://bplan.gesamt-nv.de/sowas> auf dem Bau- und Planungsportal Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplan.gesamt-nv.de/BauPlan/einsaeher> einsehbar. Ergänzend dazu lagen die Unterlagen im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität, Neuer Markt 3, 18055 Rostock zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.
 8. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfristig nur zu den gekennzeichneten Tagen abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, am 01.08.2023 durch Abrück in der Ostsee-Zeitung und in den Norddeutschen Neuesten Nachrichten sowie vom 01.08.2023 bis zum 01.09.2023 durch Einsetzen in das Internet unter <https://www.rostock.de> unter der Rubrik öffentliche Bekanntmachungen öffentlich bekannt gemacht worden.
 9. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sind mit Schreiben vom 01.08.2023 nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 10. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.09.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.09.2023 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 01.09.2023 gebilligt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock,

(Siegel)

Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität

11. Der katasträmterale Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt beschönigt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock,

(Siegel)

KVL-Amt, im Auftrag

12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock,

(Siegel)

Oberbürgermeisterin

13. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Geltungsdauer jedermann einsehbar sein kann, ist nach dem Inhalt Auskunft zu erfordern ist, sind am 01.09.2023 durch Abrück in der Ostsee-Zeitung sowie in den Norddeutschen Neuesten Nachrichten bekanntgemacht worden. In der Begründung des Beschlusses ist auf die Geheimhaltung, die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtfertigung (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 8 Abs. 5 KVM-Vf) und wegen der Fälligkeit und Erlöschen von Entstehungsansprüchen (§ 4 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 01.09.2023 in Kraft getreten.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock,

(Siegel)

Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität

