

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br><br>Entscheidendes Gremium:<br><b>Bürgerschaft</b><br><br>Federführendes Amt:<br>Amt für Stadtentwicklung,<br>Stadtplanung und Wirtschaft<br><br>Beteiligte Ämter:<br>Zentrale Steuerung<br>Ortsamt Mitte<br>Bauamt<br>Kataster-, Vermessungs- und<br>Liegenschaftsamt<br>Amt für Verkehrsanlagen<br>Amt für Stadtgrün, Naturschutz u.<br>Landschaftspflege<br>Amt für Umweltschutz | Datum: 29.01.2019<br><br>fed. Senator/-in: OB, Roland Methling<br><br>bet. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz<br>Rekowski<br><br>bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus |               |
| <b>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.W.159</b><br><b>"Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"</b><br><b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b>   |   |               |
| Beratungsfolge:  |   |               |
| Datum  | Gremium   | Zuständigkeit |
| 20.02.2019   | Ortsbeirat Stadtmitte (14)  | Vorberatung   |
| 21.02.2019   | Bau- und Planungsausschuss  | Vorberatung   |
| 27.02.2019   | Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus  | Vorberatung   |
| 28.02.2019   | Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung  | Vorberatung   |
| 06.03.2019   | Bürgerschaft  | Entscheidung  |

### Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof" hat die Bürgerschaft mit dem in der Anlage 1 dargestellten Ergebnis geprüft.

2. Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschließt die Bürgerschaft die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11.W.159 „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“ begrenzt:

im Norden: durch das Grundstück Bleicherstraße 34/34a,  
 im Osten: durch die Bleicherstraße,

im Süden: durch die Straße „Beim Elektrizitätswerk“,  
im Westen: durch einen Fußweg östlich des Pflegeheims Wutschke,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) (Anlage 2), als Satzung.

3. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V, § 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

2018/BV/3911 - Beschluss über die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"

#### **Sachverhalt:**

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof" wurde am 05.09.2018 gefasst

Auf Grund der Lage der Fläche im Innenbereich und der geringen Flächengröße, wurde das Planverfahren als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Das Plangebiet (Fläche der Änderung) hat eine Größe von ca. 2.900 m<sup>2</sup>.

Das wesentliche Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) besteht in der Umwandlung einer bisher als Mischgebiet festgesetzten Fläche (MI 1) in ein allgemeines Wohngebiet.

Der seit dem 16.05.2012 rechtskräftige B-Plan „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“ wurde in den vergangenen Jahren fast vollständig umgesetzt. Lediglich im nördlichen Bereich, am Übergang zur östlichen Altstadt, konnte eine ursprünglich angestrebte Unterbringung von Einzelhandel und Gewerbe nicht im gewünschten Umfang realisiert werden. Es fehlt erkennbar an einer entsprechenden Nachfrage. Andererseits existiert ein sehr hoher Bedarf an Wohnungen an diesem Standort.

Aus diesen Gründen wird das bisherige Mischgebiet MI 1, zwischen der Bleicherstraße und der Pfleresidenz Wutschke, mit dieser Planänderung in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Damit wird auf der bisher unbebauten nördlichen Teilfläche des Mischgebietes ebenfalls eine Wohnnutzung ermöglicht.

Da aus stadtplanerischer Sicht eine funktionale Belebung im nördlichen Bereich des Gebietes weiterhin als Ziel gesehen wird, wird im Geltungsbereich für das Erdgeschoss des unbebauten Grundstücks eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Zusätzlich wird hier die überbaubare Grundstücksfläche für das Erdgeschoss so erweitert, dass z.B. ein Café oder ein kleiner Laden möglich sind.

Die entlang des westlich angrenzenden Fußweges bereits hergestellte Grünfläche mit Bäumen, wird über ein Erhaltungsgebot dauerhaft gesichert.

Das grundsätzliche städtebauliche Konzept des ursprünglichen B-Plans bleibt erhalten. Die Baulinien und überbaubaren Grundstücksflächen (mit Ausnahme des Erdgeschosses und geringer Erweiterungen) sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen werden nicht geändert.

Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Gesunde Wohnverhältnisse sind über die entsprechenden Festsetzungen weiterhin gegeben.

Der Entwurf des B-Planes hat in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 23.11.2018 öffentlich ausgelegen und war zeitgleich im Internet einsehbar. Durch die Öffentlichkeit wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Parallel erfolgte vom 11.10.2018 bis zum 23.11.2018 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die in ihrer Zuständigkeit von der Planung berührt werden. Es wurden Stellungnahmen abgegeben, die lediglich zu redaktionelle Anpassungen führten. Das Abwägungsergebnis (Abwägungsvorschlag der Verwaltung) liegt als Anlage 1 bei.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- keine  
(Übernahme der Planungskosten durch den Eigentümer des Grundstücks Bleicherstraße 33)



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

Roland Methling

#### **Anlage/n:**

Ergebnis der Abwägung - (Anlage 1)  
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - (Anlage 2)  
Entwurf der Begründung - (Anlage 3)

# **HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK**

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

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 04.01.2019

Beteiligte Behörden/TÖB:

| Lfd. Nr. | TÖB  |                                       | Berücksichtigung         |
|----------|--|---------------------------------------|--------------------------|
| 0        | Landesamt für innere Verwaltung M-V  | Stellungnahme ohne Einwände/Hinweise  | -                        |
| 1        | Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen                                     | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 2        | Amt für Kultur und Denkmalpflege, Bereich Denkmalpflege                                    | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 3        | Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock                                       | Stellungnahme ohne Einwände/Hinweise  | -                        |
| 4        | Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege                                       | Stellungnahme mit Einwänden/Hinweisen | berücksichtigt           |
| 5        | Amt für Umweltschutz   | Stellungnahme ohne Einwände/Hinweise  | -                        |
| 6        | Amt für Verkehrsanlagen, SG Verkehrsbehördliche Aufgaben                                   | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 7        | Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Verkehrsplanung und -förderung                               | Stellungnahme mit Einwänden/Hinweisen | teilweise berücksichtigt |
| 8        | Amt für Verkehrsanlagen, Abt. Komplexe Erschließung/Genehmigungen                          | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 9        | Bauamt Abt. Bauordnung   | Stellungnahme ohne Einwände/Hinweise  | -                        |
| 10       | Bauamt Abt. Bauverwaltung und Wohnungswesen  | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 11       | Brandschutz- und Rettungsamt   | Stellungnahme mit Einwänden/Hinweisen | berücksichtigt           |
| 12       | BUND Rostock   | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 13       | CSG GmbH (für Deutsche Post) Abt. Property Accounting                                      | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 14       | Deutsche Telekom Technik GmbH  | Stellungnahme ohne Einwände/Hinweise  | -                        |
| 15       | E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Nord-Mecklenburg   | Stellungnahme ohne Einwände/Hinweise  | -                        |
| 16       | Nordwasser GmbH  | Stellungnahme ohne Einwände/Hinweise  | -                        |
| 17       | Gesundheitsamt   | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 18       | Handelsverband Nord e.V. Geschäftsstelle Rostock   | Stellungnahme ohne Einwände/Hinweise  | -                        |
| 19       | Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern  | Stellungnahme ohne Einwände/Hinweise  | -                        |
| 20       | Industrie- und Handelskammer zu Rostock  | Stellungnahme ohne Einwände/Hinweise  | -                        |
| 21       | Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt   | Stellungnahme mit Einwänden/Hinweisen | berücksichtigt           |
| 22       | Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern                               | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 23       | Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie   | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 24       | Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V | Stellungnahme mit Einwänden/Hinweisen | berücksichtigt           |
| 25       | Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V Abt. 4 Landesentwicklung    | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 26       | Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V Abt. 5                      | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 27       | Naturschutzbund Deutschland e.V. Landesverband M-V   | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |

|    |   |                                       |                          |
|----|---|---------------------------------------|--------------------------|
| 28 | Ortsamt Mitte   | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 29 | Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung        | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 30 | Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg | Stellungnahme ohne Einwände/Hinweise  | -                        |
| 31 | Stadtamt Abt. Gewerbeangelegenheiten                                | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 32 | Stadtentsorgung Rostock GmbH  | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 33 | Stadtwerke Rostock AG   | Stellungnahme mit Einwänden/Hinweisen | berücksichtigt           |
| 34 | Straßenbauamt Güstrow   | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |
| 35 | Warnow-Wasser- und Abwasserverband                                  | Stellungnahme mit Einwänden/Hinweisen | teilweise berücksichtigt |
| 36 | Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste                        | Keine Stellungnahme abgegeben         | -                        |

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>  |  |   | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen   |  |   |   |
| Lfd. Nr. 0   | TÖB<br>Landesamt für innere Verwaltung | Postausgang 16.10.2018  | Posteingang 16.10.2018  |
| Bedenken und Anregungen  |  | Behandlung  |   |
| <p>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> |  | <p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass sich im Geltungsbereich keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden. Das beigefügte Merkblatt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das zuständige Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt wurde ebenfalls beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> |   |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>  |  |  | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen   |  |  |   |
| Lfd. Nr. 3-1   | TÖB<br>Amt für Raumordnung und Landesplanung | Postausgang 18.10.2018   | Posteingang 25.10.2018  |
| Bedenken und Anregungen  |  | Behandlung   |   |
| <p>Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Satzung über die 1. Änderung des B-Plans mit Planzeichnung im Maßstab 1:750 und Textteil (Entwurf, Stand: 31.07.2018)</li> <li>- Begründung zur 1. Änderung des B-Plans (Entwurf, Stand: 31.07.2018)</li> </ul> <p><b>1. Planungsinhalt</b></p> <p>Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Wohnnutzung einer im bereits bestehenden Wohnquartier noch vorhandene Baulücke durch Umwidmung des derzeit brachliegenden und deshalb als Parkplatz genutzten Mischgebietes MI 1 in ein allgemeines Wohngebiet (WA 9) entsprechend § 4 BauNVO.</p> <p>Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird komplett als WA festgesetzt und umfasst rund 0,29 ha.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung kann als aus dem FNP entwickelt bewertet werden.</p> <p><b>2. Beurteilungsgrundlagen</b></p> <p>Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.W.159 „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> |  | <p>Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt die Ausführungen zum Planungsinhalt zur Kenntnis.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 seitens der Landesplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet wird.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass die vorgelegte Planung unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock beurteilt wurde.</p> |   |



|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>  |  |  | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen   |  |  |   |
| Lfd. Nr. 3-2   | TÖB<br>Amt für Raumordnung und Landesplanung | Postausgang 18.10.2018   | Posteingang 25.10.2018  |
| Bedenken und Anregungen  |  | Behandlung   |   |
| <b>3. Ergebnis der Prüfung</b><br><p>Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.W.159 „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“ der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und wird, da in Rostock gegenwärtig eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht, aus landes- und regionalplanerischer Sicht ausdrücklich befürwortet.</p> <p>Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Raum Rostock (Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011), wonach vorrangig die Wohnflächenentwicklung in der Kernstadt zu sichern ist.</p> <p>Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Dabei sollen entsprechend Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Programmsatz 4.1 (1), die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.2 (1) ist die Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.</p> <p>Bei der Planung handelt es sich um die sinnvolle Nutzung eines brachliegenden Innenentwicklungspotenzials im Sinne der LEP-/RREP-Programmsätze Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, mit dem Ziel, unter Schließung einer noch im Wohnquartier vorhandene Baulücke zentrumsnah, nachfragegerecht ein zusätzliches Wohngebäude zu errichten.</p> <p>Die Planung ist im Amt unter der ROK-Nr. <b>2_063/08</b> erfasst.</p> |  | <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass die vorgelegte Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist und die Raumordnungsbehörde sie aufgrund der derzeitigen großen Nachfrage nach Wohnbauflächen ausdrücklich befürwortet.</p> <p>Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung in Übereinstimmung mit den Leitlinien zur Siedlungsentwicklung Wohnen des Entwicklungsrahmens Stadt-Umland-Rostock steht, wonach die Wohnflächenentwicklung vorrangig auf die Kernstadt zu konzentrieren ist.</p> <p>Die Ausführungen zur Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung sowie zum Landesraumentwicklungsprogramm M-V werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass die vorgelegte Planung eine sinnvolle Nutzung von derzeit brachliegenden Innenentwicklungsflächen darstellt und somit dem Programmsatz "Innen- vor Außenentwicklung" entsprochen wird.</p> |   |

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>  |   |   | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen   |   |   |   |
| Lfd. Nr. 4   | TÖB<br>Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege | Postausgang   | Posteingang 08.11.2018  |
| Bedenken und Anregungen  |   | Behandlung  |   |
| <b>1) Bebauungsplan</b><br><b>1.1 Begründung</b><br><u>zu Kapitel 1.3 „bisheriger Verfahrensablauf, ergänzende Untersuchungen“ (S. 5)</u><br>Das zuständige Fachamt, das die Anforderungen an die vorgelegte faunistische Bestandserfassung und den Artenschutzbericht definierte, ist das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, nicht das Umweltamt. Der Sachverhalt ist zu korrigieren.<br><u>zu Kapitel 2.2.1 „Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung“ (S. 7/8)</u><br>Der Hinweis auf die „großzügige Freiflächengestaltung und Begrünung“ ist irreführend und ist zu überarbeiten. Die Besonderheit/Großzügigkeit des Freiraums definiert sich hauptsächlich über den festgesetzten zentralen Grünzug, der sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befindet. Die restlichen Flächen weisen eine eher hohe städtebauliche Dichte auf.<br><u>zu Kapitel 3.4 „Grünordnung“ (S. 12)</u><br>Es ist zu ergänzen, dass die dauerhaft zu erhaltenen Baumpflanzungen innerhalb der Fläche mit Erhaltungsgebot zum Ausgleich des erschließungsbedingten Eingriffs beitragen (Textliche Festsetzung 5.13 des Ursprungsbebauungsplans). Daraus ergibt sich ein besonderer Schutzstatus der vorhandenen Bäume.<br><br><b>1.2 Planzeichnung und Textliche Festsetzungen</b><br><b>TF 5:</b> Die Textliche Festsetzung ist wie folgt zu ergänzen (fett gedruckt): Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, <b>durch Maßnahmen gemäß DIN 18920</b> , fachgerecht zu schützen. <b>Befestigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Kronentraufbereichs zzgl. 1,5 m sind unzulässig.</b> [...] Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind, <b>nah am entfallenen Standort</b> , gleichwertig zu ersetzen. |   | <div>weitergeleitet an: 6.1.30 <i>fr</i></div> zu 1.3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird die Angabe des zuständigen Fachamtes korrigiert.<br><br>zu 2.2.1: Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Begründung wird ergänzt, dass es sich bei der großzügigen Freiflächengestaltung um den zentralen Grünzug innerhalb des Bebauungsplangebietes handelt.<br><br>zu 3.4: Es wird in der Begründung ergänzt, dass die dauerhaft zu erhaltenden Baumpflanzungen innerhalb der Fläche mit Erhaltungsgebot zum Ausgleich des erschließungsbedingten Eingriffs beitragen und sich somit ein besonderer Schutzstatus dieser Bäume ergibt.<br><br>zu TF 5: Die textliche Festsetzung wird gemäß den Vorgaben der Stellungnahme ergänzt. |   |

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>  |  |  | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen   |  |  |   |
| Lfd. Nr. 7   | TÖB<br>Amt für Verkehrsanlagen Abt. Verkehrsplanung und -förderung | Postausgang 16.11.2018   | Posteingang 21.11.2018  |
| Bedenken und Anregungen  |  | Behandlung   |   |
| <b>Stellungnahme 1.Änderung B-Plan Nr. 11.W.159 „Ehemaliger Fridrich-Franz-bahnhof“</b>  |  | <p>Um zu verhindern, dass eine Benachteiligung des betroffenen Grundstückseigentümers im Vergleich zu den benachbarten Grundstückseigentümern durch die Festsetzung, dass mindestens 1 Kfz-Stellplatz und 1 Fahrradabstellmöglichkeit je WE herzustellen sind, erfolgt, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 auf die Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hingewiesen.</p> |   |
| <p>In Hinblick auf die angespannte Situation des öffentlichen Parkens ist von vornherein festzusetzen, dass mindestens 1 Kfz-Stellplatz und 1 Fahrradabstellmöglichkeit je WE herzustellen sind.</p> <p>Wird unserer Empfehlung und unserem Wunsch nicht gefolgt muss aber zwingend noch der Verweis auf die Stellplatzsatzung der HRO aufgenommen werden.</p> |  |  |   |

|               |                                     |                        |                        |
|---------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lfd. Nr. 11-1 | TÖB<br>Brandschutz- und Rettungsamt | Postausgang 21.11.2018 | Posteingang 29.11.2018 |
|---------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|

|            |
|------------|
| Behandlung |
|------------|

Die Ausführungen zu den feuerwehrspezifischen Inhalten der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

- 1.1 Bei der Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr ist zu beachten, dass sich zwischen der anzuleitenden Außenwand und den Feuerwehraufstellflächen keine den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen oder Bäume befinden dürfen. („Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006, Pkt. 11 )
- 1.2 Für Feuerwehruzufahrten sowie Aufstell- und/oder Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr ist der Nachweis durch ein geeignetes Baugrundlabor zu erbringen, dass eine Tragfähigkeit von  $E_{v2} \geq 120 \text{ MPa}$  gesichert ist. Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben. Bordsteine sind ggf. abzusenken.  
(siehe §§ 3(1) und 14 LBauO M-V i.V.m. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr i.d.F. 2006 sowie Anlage 7.4/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen)“

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b> |  |   | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen  |  |   |   |
| Lfd. Nr. 11-2   | TÖB<br>Brandschutz- und Rettungsamt  | Postausgang 21.11.2018  | Posteingang 29.11.2018  |
| Bedenken und Anregungen   |  | Behandlung  |   |
| 1.3   | Poller im Zuge von Aufstellflächen und Zufahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr müssen mit einer Feuerweherschließung ausgestattet sein, wie z.B. mit einer Schließung nach DIN 3223<br>(siehe „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ i.d.F. 2006, Pkt. 7) | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. |   |

|  |                                      |  |   |
|--|--------------------------------------|--|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>  |                                      |  | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen   |                                      |  |   |
| Lfd. Nr. 14-1  | TÖB<br>Deutsche Telekom Technik GmbH | Postausgang 17.10.2018   | Posteingang 18.10.2018  |
| Bedenken und Anregungen  |                                      | Behandlung   |   |
| <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planungsbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom(siehe Lageplan).</p> <p>Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben. Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.</p> |                                      | <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Telekom keine Einwände oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen. Der Lageplan wird nachfolgend behandelt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der Ausführungsplanung weitere Stellungnahmen seitens der Telekom folgen, Erschließungsarbeiten sind rechtzeitig abzustimmen. Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom im Plangeltungsbereich derzeit keine eigenen Bauvorhaben plant.</p> |   |

|   |   |
|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b> | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
|---|---|

|   |   |
|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b> | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
|---|---|

|  |
|--|
| Behandlung der Bedenken und Anregungen |
|--|

|               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| Lfd. Nr. 14-2 | TÖB<br>Deutsche Telekom Technik GmbH |
|---------------|--------------------------------------|

|               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| Lfd. Nr. 14-2 | TÖB<br>Deutsche Telekom Technik GmbH |
|---------------|--------------------------------------|

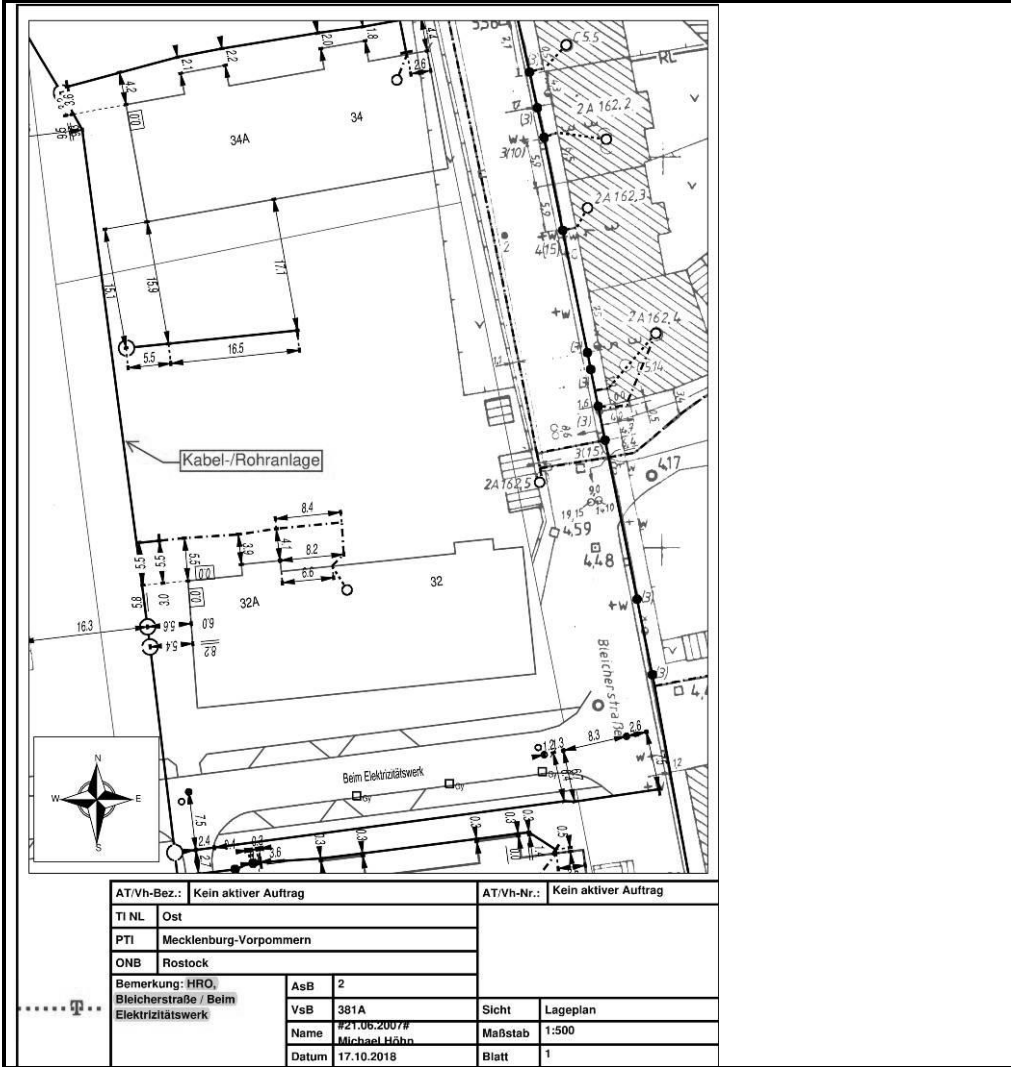
|               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| Lfd. Nr. 14-2 | TÖB<br>Deutsche Telekom Technik GmbH |
|---------------|--------------------------------------|

|                        |
|------------------------|
| Postausgang 17.10.2018 |
|------------------------|

|                        |
|------------------------|
| Posteingang 18.10.2018 |
|------------------------|

|                         |
|-------------------------|
| Bedenken und Anregungen |
|-------------------------|

|            |
|------------|
| Behandlung |
|------------|



|   |                            |                                 |          |
|---|----------------------------|---------------------------------|----------|
| AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag                        |                            | AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag |          |
| TI NL Ost   |                            |                                 |          |
| PTI Mecklenburg-Vorpommern                              |                            |                                 |          |
| ONB Rostock   |                            |                                 |          |
| Bemerkung: HRO, Bleicherstraße / Beim Elektrizitätswerk |                            |                                 |          |
| AsB   | 2                          | Sicht                           | Lageplan |
| VaB   | 381A                       | Maßstab                         | 1:500    |
| Name  | #21.06.2007/# Michael Höhn | Blatt                           | 1        |
| Datum   | 17.10.2018                 |                                 |          |

Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Im Plangeltungsbereich sind Leitungen der Telekom vorhanden. Ein Anschluss daran ist grundsätzlich möglich.

**Hanse- und Universitätsstadt Rostock**  
**Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft**

**1. Änderung Bebauungsplan Nr.  
 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger  
 Friedrich-Franz-Bahnhof“**

**Behandlung der Bedenken und Anregungen**

|             |                        |                        |                        |
|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Lfd. Nr. 15 | TÖB<br>E.DIS Netz GmbH | Postausgang 04.12.2018 | Posteingang 04.12.2018 |
|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|

**Bedenken und Anregungen**

**Behandlung**

gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Im Bereich befinden sich keine Anlagen der E.DIS Netz GmbH.  
 Mit freundlichen Grüßen

weiterge-  
leitet an:

0130  
fw

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass seitens der E.DIS Netz GmbH keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangeltungsbereich keine Anlagen der E.DIS Netz GmbH vorhanden sind.

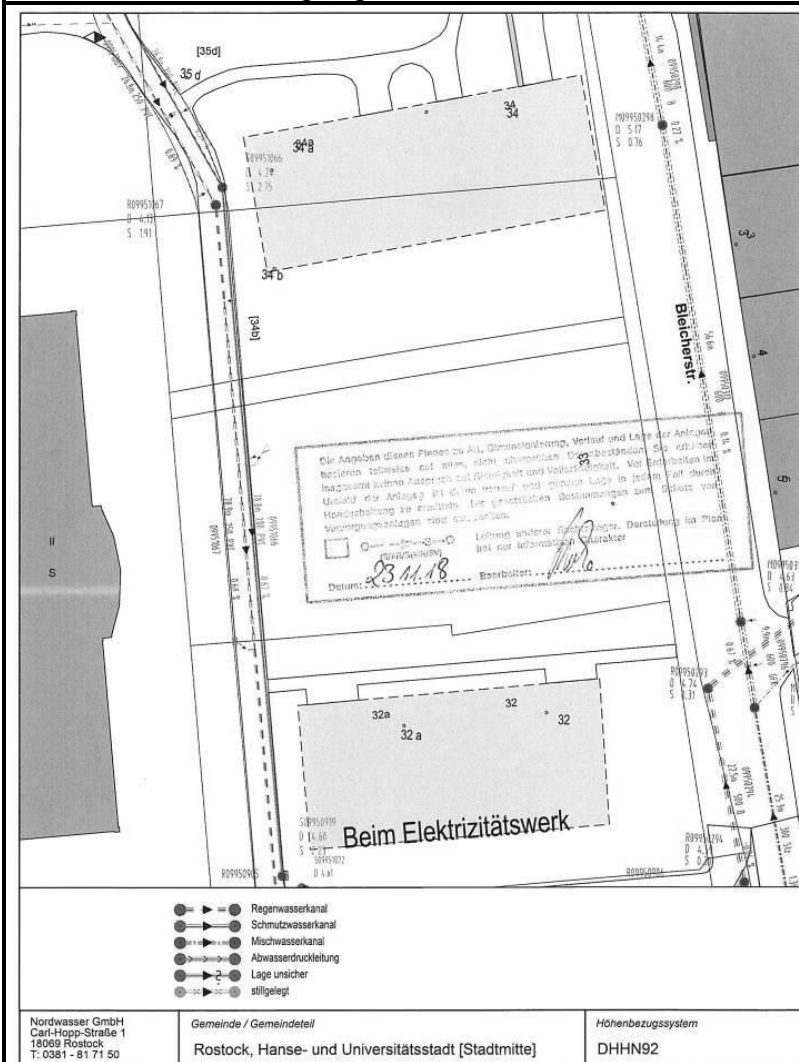


|   |                        |   |   |
|---|------------------------|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>   |                        |   | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen  |                        |   |   |
| Lfd. Nr. 16-1   | TÖB<br>Nordwasser GmbH | Postausgang 23.11.2018  | Posteingang 26.11.2018  |
| Bedenken und Anregungen   |                        | Behandlung  |   |
| <p>zum o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits mit Trink- und Abwasser erschlossen. Aus den beiliegenden Plänen ersehen Sie die Lage der öffentlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes.</p> <p>Zum Anschluss des Grundstückes ist bei der Nordwasser GmbH der Anschluss- und Änderungsantrag von Grundstücksanschlüssen einzureichen. Die Herstellung der Grundstücksanschlüsse erfolgt nach satzungsrechtlicher Grundlage.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> |                        | <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet mit Trink- und Abwasseranlagen erschlossen ist. Die beigefügten Lagepläne werden im Folgenden behandelt.</p> <p>Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass zum Anschluss des Grundstückes die nötigen Anträge bei der Nordwasser GmbH zu stellen sind.</p> |   |

**Behandlung der Bedenken und Anregungen**

|               |                        |                        |                        |
|---------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Lfd. Nr. 16-2 | TÖB<br>Nordwasser GmbH | Postausgang 23.11.2018 | Posteingang 26.11.2018 |
|---------------|------------------------|------------------------|------------------------|

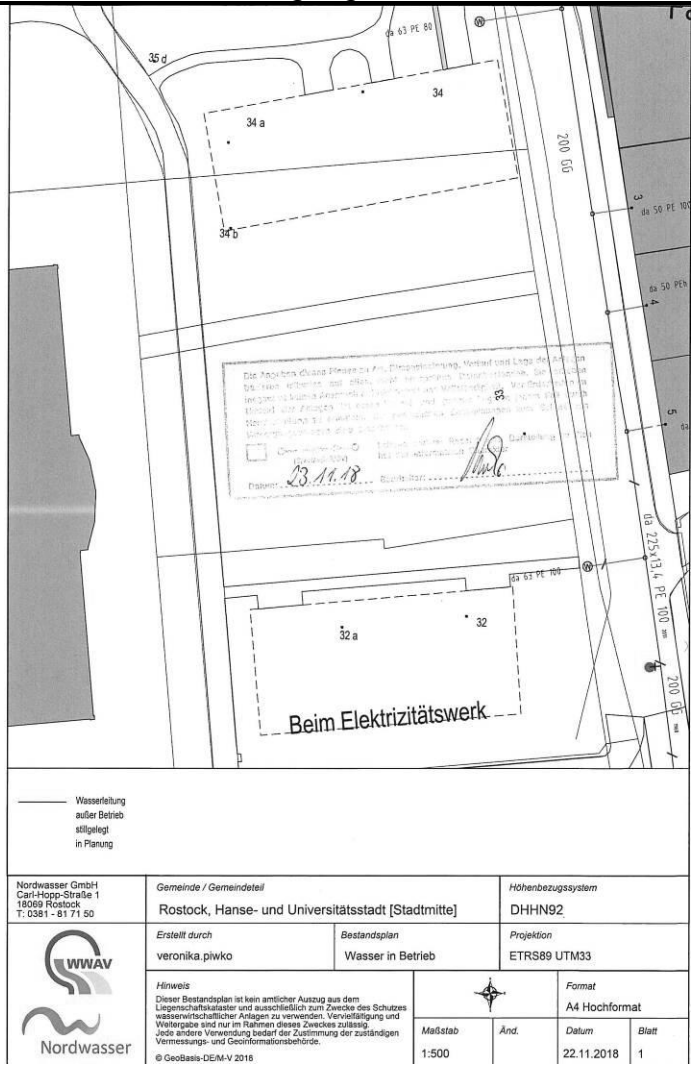
|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| <b>Bedenken und Anregungen</b> | <b>Behandlung</b> |
|--------------------------------|-------------------|



Der beigegefügte Lageplan wurde überprüft. Entlang der Bleicherstraße sowie innerhalb der angrenzenden Fußwegeverbindung sind Leitungen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes vorhanden, die das geplante Grundstück an Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle anbinden.

|  |                        |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Behandlung der Bedenken und Anregungen |                        |                        |                        |
| Lfd. Nr. 16-3                          | TÖB<br>Nordwasser GmbH | Postausgang 23.11.2018 | Posteingang 26.11.2018 |

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Bedenken und Anregungen | Behandlung |
|-------------------------|------------|



Der beigefügte Lageplan "Wasser in Betrieb" wurde überprüft. Entlang der Bleicherstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung, an die das geplante Grundstück angeschlossen werden kann.

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>   |   |   | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen  |   |   |   |
| Lfd. Nr. 21   | TÖB<br>Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt | Postausgang 06.11.2018  | Posteingang 08.11.2018  |
| Bedenken und Anregungen   |   | Behandlung  |   |
| <p><b>Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 11.W.159 „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b><br/> <b>Prüfung von Auslegungsunterlagen</b></p> <p>Nach Prüfung der Katasterangaben, Flurstücke und Gebäude muss nachfolgende Angabe korrigiert werden.</p> <p>Im Teil A: Planzeichnung</p> <p>Auf dem Flurstück 2077/231, Flurbezirk II, Flur 5 befindet sich ein Gebäude mit den Hausnummern 11a, 11b und 11c.<br/> Richtig ist: Das Gebäude hat nur die Hausnummer 11.</p> |   | <p>Die Stellungnahme des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannte Hausnummer wird im Teil A – Planzeichnung korrigiert.</p> |   |

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>  |   |   | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen   |   |   |   |
| Lfd. Nr. 24  | TÖB<br>Landesamt für zentrale Aufgaben der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz | Postausgang 28.11.2018  | Posteingang 03.12.2018  |
| Bedenken und Anregungen  |   | Behandlung  |   |
| <p><b>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</b></p> <p><b>1. Änderung B-Plan Nr. 11.W.159 „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b></p> <p>Ihre Anfrage vom 11.10.2018; Ihr Zeichen: 61.31/61.31.10 159 1</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.</p> <p>Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.</p> <p>Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.</p> <p>Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.</p> <p>Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.</p> <p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> |   | <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr keine Bedenken beim Brand- und Katastrophenschutz bestehen.</p> <p>Die zuständige Kommunalbehörde wurde ebenfalls beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.</p> <p>Der Hinweis zu Munitionsfunden in Mecklenburg-Vorpommern wird zur Kenntnis genommen und ist durch den Verweis auf die Ursprungsplanung Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass konkrete Angaben zur Kampfmittelbelastung beim Munitionsbergungsdienst eingeholt werden können und dies im Vorfeld der Bauausführung empfohlen wird.</p> |   |

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>   |  |   | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen  |  |   |   |
| Lfd. Nr. 30   | TÖB<br>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt | Postausgang 19.11.2018  | Posteingang 21.11.2018  |
| Bedenken und Anregungen   |  | Behandlung  |   |
| <p>zu den eingereichten Unterlagen geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Bezüglich der o. g. 1. Änderung des B-Planes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 15.11.2011, Az: B109/11, welche auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.</p> <p>Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o. g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 15.11.2011:</u></p> <p>zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Bezüglich der Bereiche Naturschutz, Wasser und Boden sowie des Bereiches Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) habe ich bei Beachtung nachfolgender Hinweise keine Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die im Zuständigkeitsbereich des StALU MM liegen, werden nicht berührt.</li> <li>– Naturschutzrechtliche Belange, die durch das StALU MM vertreten werden, sind nicht betroffen.</li> <li>– Die Hinweise zur Altlastensituation sind im B-Plan eingearbeitet und wurden ausreichend dargestellt.</li> <li>– Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes vom 14.12.1934, (RGBl. I, S. 1223) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 750-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, geändert durch Gesetz vom 02.03.1974, BGBl. I S. 469, meldepflichtig.</li> </ul> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Werden diese geändert, gilt sie dafür nicht.</p> |  | <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme vom 15.11.2011 weiterhin ihre Gültigkeit behält und sonstige Belange des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt nicht berührt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Beachtung nachfolgender Hinweise keine Bedenken bestehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ver- und Entsorgungsleitungen und wasserwirtschaftliche Anlagen des StALU nicht betroffen sind,</li> <li>- naturschutzrechtliche Belange des StALU nicht betroffen sind,</li> <li>- die Altlastensituation im B-Plan ausreichend dargestellt ist,</li> <li>- bei Bohrungen Meldepflicht beim LUNG besteht.</li> </ul> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> |   |

|  |                              |  |   |
|--|------------------------------|--|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>  |                              |  | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen   |                              |  |   |
| Lfd. Nr. 33-1  | TÖB<br>Stadtwerke Rostock AG | Postausgang 21.11.2018   | Posteingang 22.11.2018  |
| Bedenken und Anregungen  |                              | Behandlung   |   |
| <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH</li> <li>• Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG</li> <li>• Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG</li> <li>• Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG</li> <li>• Straßenbeleuchtung des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock</li> </ul> <p>Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.</p> <p>In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Leitungsbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock</li> <li>• Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock</li> </ul> <p>Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.</p> <p><b>Tipp:</b> Ab sofort können Sie auch unser Online-Planauskunftsportal für Ihre Anfragen zur Netzauskunft unter <a href="https://netzauskunft.swrag.de">https://netzauskunft.swrag.de</a> nutzen.</p> |                              | <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt die Auflistung der beigefügten Leitungsbestände zur Kenntnis.</p> <p>Die beigefügten Pläne werden im Folgenden geprüft.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangeltungsbereich keine Lichtsignalanlagen des Amtes für Verkehrsanlagen Rostock oder Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie technische Anlagen der genannten Betreiber vorhanden sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |   |

|  |                              |  |   |
|--|------------------------------|--|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>  |                              |  | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen   |                              |  |   |
| Lfd. Nr. 33-2  | TÖB<br>Stadtwerke Rostock AG | Postausgang 07.11.2018   | Posteingang 22.11.2018  |
| Bedenken und Anregungen  |                              | Behandlung   |   |
| <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Wir gehen davon aus, dass eine neu zu errichtende Beleuchtungsanlage in die Baulastträgerschaft des Amtes für Verkehrsanlagen der Hansestadt Rostock übergeht.</p> <p>Entsprechend Verkehrssicherungspflicht (die u.a. durch eine Beleuchtung entsprechend DIN 13201 abgesichert wird), geben wir wichtige Hinweise zur Planung/Ausführung der Beleuchtungsanlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Um für die Stadt Rostock eine effektive und kostengünstige Beleuchtung zu realisieren, ist die Planung mit der Stadtwerke Rostock AG (SWR AG) - Hauptabteilung Licht - zu koordinieren.</li> <li>➤ Die Planung der Beleuchtungsanlage muss nach Projektierungsvorschrift, Beleuchtungskatalog und Einmessvorschrift des Amtes für Verkehrsanlagen erfolgen.</li> <li>➤ Das Aufstellen von Bäumen/Grünanlagen ist in der Planungsphase rechtzeitig zwischen Grün- und Elektroplaner (speziell Lichtplaner) abzustimmen.</li> </ul> |                              | <p>Die öffentliche Erschließung im Bebauungsplangebiet "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof" ist bereits vorhanden.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich ein privates Grundstück.</p> |   |



|   |                              |  |                        |
|---|------------------------------|--|------------------------|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>   |                              | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr.<br/>11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger<br/>Friedrich-Franz-Bahnhof“</b>  |                        |
| <b>Behandlung der Bedenken und Anregungen</b>   |                              |  |                        |
| Lfd. Nr. 33-3   | TÖB<br>Stadtwerke Rostock AG | Postausgang 08.11.2018   | Posteingang 22.11.2018 |
| <b>Bedenken und Anregungen</b>  |                              | <b>Behandlung</b>  |                        |
| <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich informationstechnische Anlagen der Hauptabteilung Betriebsführung, es handelt sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fernmeldekabel im Schutzrohr</li> <li>- Fernmeldekabel</li> <li>- Kabelschutzrohr leer</li> <li>- Fernmeldekabel stillgelegt</li> </ul> <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Lagepläne beschreiben nur den Trassenverlauf und nicht die Tiefenangaben.</li> <li>➤ Anlagen sind vereinzelt nicht durch Kabelwarnband markiert.</li> <li>➤ Bitte setzen Sie Baumaschinen in Leitungsnähe (&gt; 1,0 m) erst ein, wenn Sie die eindeutige Lage der Leitung festgestellt und eine Gefährdung ausgeschlossen haben.</li> <li>➤ Arbeiten Sie in unmittelbarer Nähe der Leitung (&lt; 0,5 m), ist Handschachtung erforderlich.</li> <li>➤ Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers.</li> <li>➤ Bei Änderung der geplanten Bauausführung holen Sie bitte eine neue Stellungnahme ein.</li> <li>➤ Gesetzliche Vorschriften (z.B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.</li> </ul> <p>Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist schriftlich eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.</p> <p>Bei Fragen wenden Sie sich an die Auskunft B unter Telefon 0381 805-1708.</p> |                              | <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt die Auflistung der vorhandenen Leitungsbestände der Hauptabteilung Betriebsführung zur Kenntnis.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen von Erschließungsarbeiten grundsätzlich zu beachten.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass mindestens 3 Wochen vor Baubeginn eine schriftliche Einweisung für Erdarbeiten zu beantragen ist.</p> |                        |

|   |                              |   |   |
|---|------------------------------|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>   |                              |   | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen  |                              |   |   |
| Lfd. Nr. 33-4   | TÖB<br>Stadtwerke Rostock AG | Postausgang 12.11.2018  | Posteingang 22.11.2018  |
| Bedenken und Anregungen   |                              | Behandlung  |   |
| <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz.</p> <p>Die zukünftige Versorgung mit Fernwärme wäre möglich.</p> <p>Haben Sie Fragen? Dann wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Geyer unter Telefon 0381 805-2320 oder Mobil 015112614200.</p> |                              | <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass im Plangelungsbereich Versorgungsanlagen der Hauptabteilung Wärmenetz vorhanden sind und dass eine Versorgung mit Fernwärme möglich ist. Gemäß Fernwärmesatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock besteht für Grundstücke entlang einer Fernwärmeleitung Benutzungszwang. Abstimmungen sind rechtzeitig mit der Stadtwerke Rostock AG zu treffen.</p> |   |

|  |                              |   |   |
|--|------------------------------|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>  |                              |   | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen   |                              |   |   |
| Lfd. Nr. 33-5  | TÖB<br>Stadtwerke Rostock AG | Postausgang 16.11.2018  | Posteingang 22.11.2018  |
| Bedenken und Anregungen  |                              | Behandlung  |   |
| <p>Sie erhalten mit diesem Schreiben unsere Stellungnahme. Im genannten Bereich befinden sich Anlagen der öffentlichen Stromversorgung unseres Unternehmens.</p> <p>Die Niederspannungs -Ortsnetzverkabelung entlang des Fußweges zwischen dem Pflegeheim Wutschke und der vorhandenen Wohngebäude 32/ 32a und 34/34a ist mit der vorhandenen Bebauung erfolgt. Für das geplante Gebäude WA 9 wurde für als Hausanschluss bereits ein NS-Kabel 4x150 mm² vorverlegt. Einwände zur 1.Änderung des Bebauungsplanes bestehen von unserer Seite nicht. Bitte beziehen Sie uns für die weiteren Detailplanungen rechtzeitig mit ein.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die unmaßstäbliche Lage der Anlagen sehen Sie in den beigegeführten Plänen.</li> <li>➤ Anlagen dürfen nicht unter-/überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen oder ähnlichem freizuhalten.</li> <li>➤ Maßnahmen zur Baufreimachung gehen bei Erfordernis zu Lasten des Verursachers.</li> <li>➤ Gesetzliche Vorschriften (z. B. Landesbauordnung, Baugesetzbuch) und das geltende technische Regelwerk sind einzuhalten.</li> </ul> |                              | <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangeltungsbereich Anlagen der öffentlichen Stromversorgung der Stadtwerke Rostock AG befinden und für das geplante Gebäude bereits ein NS-Kabel vorverlegt wurde, an das ein Anschluss erfolgen kann.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände gegen die vorgelegte Planung bestehen.</p> <p>Die Stadtwerke Rostock AG wird im Rahmen der Erschließung rechtzeitig einbezogen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p> |   |

[illegible]

|   |   |
|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b> | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
|---|---|

|   |   |
|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b> | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
|---|---|

|  |
|--|
| Behandlung der Bedenken und Anregungen |
|--|

|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| Lfd. Nr. 33-7 | TÖB<br>Stadtwerke Rostock AG |
|---------------|------------------------------|

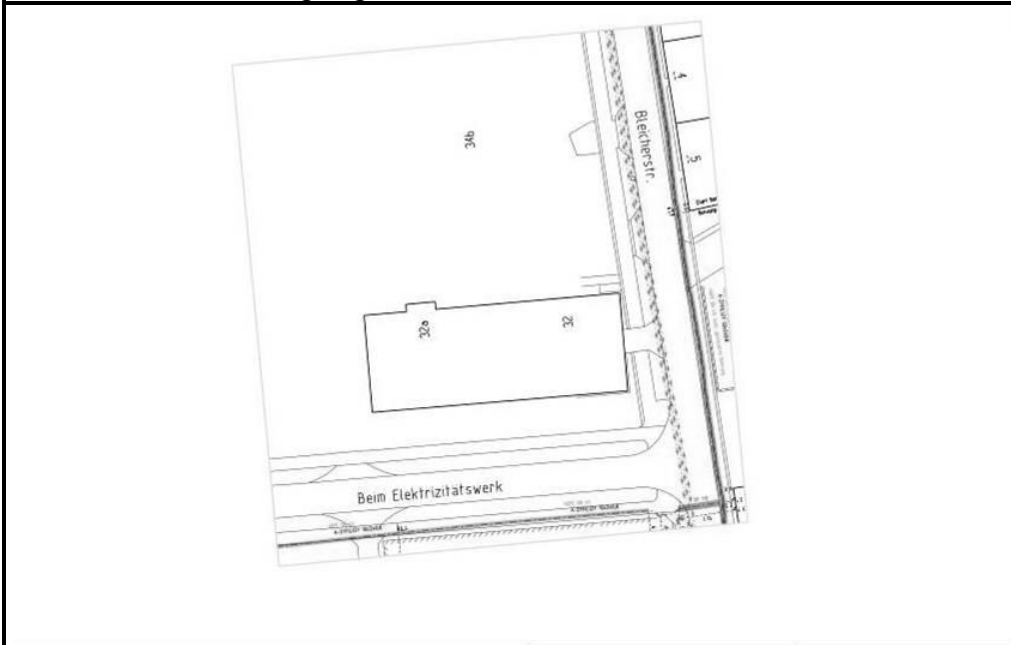
|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| Lfd. Nr. 33-7 | TÖB<br>Stadtwerke Rostock AG |
|---------------|------------------------------|

|                        |
|------------------------|
| Postausgang 21.11.2018 |
|------------------------|

|                        |
|------------------------|
| Posteingang 22.11.2018 |
|------------------------|

|                         |
|-------------------------|
| Bedenken und Anregungen |
|-------------------------|

|            |
|------------|
| Behandlung |
|------------|



Der beigefügte Bestandsplan "Informationskabel" wurde überprüft. Entlang der Bleicherstraße sowie der Straße Beim Elektrizitätswerk befinden sich Kabel mit Kabelschutzrohren.



# Hanse- und Universitätsstadt Rostock

## Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

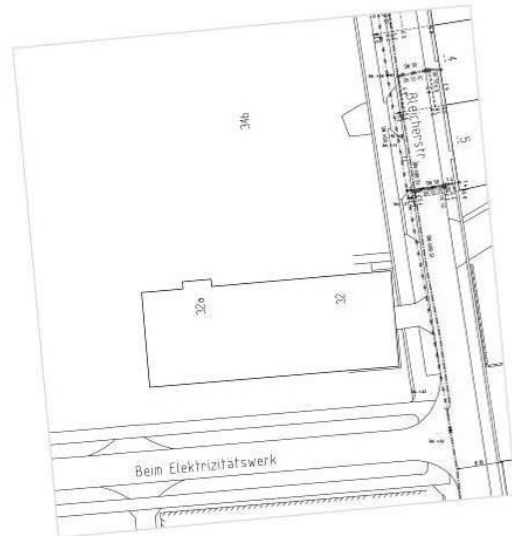
**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“**

### Behandlung der Bedenken und Anregungen

|               |                              |                        |                        |
|---------------|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lfd. Nr. 33-8 | TÖB<br>Stadtwerke Rostock AG | Postausgang 21.11.2018 | Posteingang 22.11.2018 |
|---------------|------------------------------|------------------------|------------------------|

### Bedenken und Anregungen

### Behandlung



Der beigefügte Bestandsplan "Gas" wurde überprüft. Entlang der Bleicherstraße befindet sich eine Niederdruckleitung.

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| ND Leitung<br>MD Leitung<br>HD Leitung   | Leitung außer Betrieb<br>Leitung vorverlegt, außer Betrieb |  <b>STADTWERKE<br/>ROSTOCK AG</b><br>Schmarter Damm 5<br>18069 Rostock<br>Tel. (0381) 8050 | Bezeichnung<br><b>Bestandsplan<br/>- Gas -</b> |
| RST Evershagen Süd<br>Station  | EGT Bargeshagen<br>Erdegasstelle                           | Ausgabe<br>Datum: 06.11.2018<br>Anweisung: LAN<br>Name: patzelt   | Bereich<br>Rostock-Stadtmitte<br>Bleicherstr.  |
| Die im Plan angegebenen Gekündigten (GK) beziehen sich auf den Zeitpunkt der Leitungsmessung. Sie werden nicht aktualisiert! |  |   |  |

G - 18\_2414

| Behandlung der Bedenken und Anregungen |                              |                        |                        |
|--|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lfd. Nr. 33-9                          | TÖB<br>Stadtwerke Rostock AG | Postausgang 21.11.2018 | Posteingang 22.11.2018 |

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Bedenken und Anregungen | Behandlung |
|-------------------------|------------|

Transtation

20-kV-Kabel

20-kV-Kabel Lage unbekannt

20-kV-Kabel verlegt  
ist unter Spannung gesetzt zu betreten

20-kV-Kabel stillgelegt / soweit bekannt

Die im Plan angegebenen Geländehöhen (Gel.) beziehen sich auf den Zeitpunkt der Leistungsmessung. Sie werden nicht aktualisiert!

**STADTWERKE ROSTOCK**  
 Netgesellschaft mbH

Schmarner Damm 5  
 18069 Rostock  
 Tel. (0381) 9050

Ausgabe  
 Datum: 06.11.2018  
 Zeichnung: LAN  
 Name: patzwitz

Der Bestandsplan gilt nur in Verbindung mit dem Anschreiben unter der Reg.-Nr.  
**NG - 18\_2414**

Bezeichnung: **Bestandsplan - Strom - 20 kV**

Bereich: **Rostock-Stadtmitte Bleicherstr.**

Der beigefügte Bestandsplan "Strom" wurde überprüft. Entlang der Bleicherstraße sowie der Straße Beim Elektrizitätswerk befinden sich 20-kv-Kabel.

|   |   |
|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b> | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
|---|---|

|   |   |
|---|---|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b> | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b> |
|---|---|

|  |  |
|--|--|
|  | Behandlung der Bedenken und Anregungen |
|--|--|

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Lfd. Nr. 33-10 | TÖB<br>Stadtwerke Rostock AG |
|----------------|------------------------------|

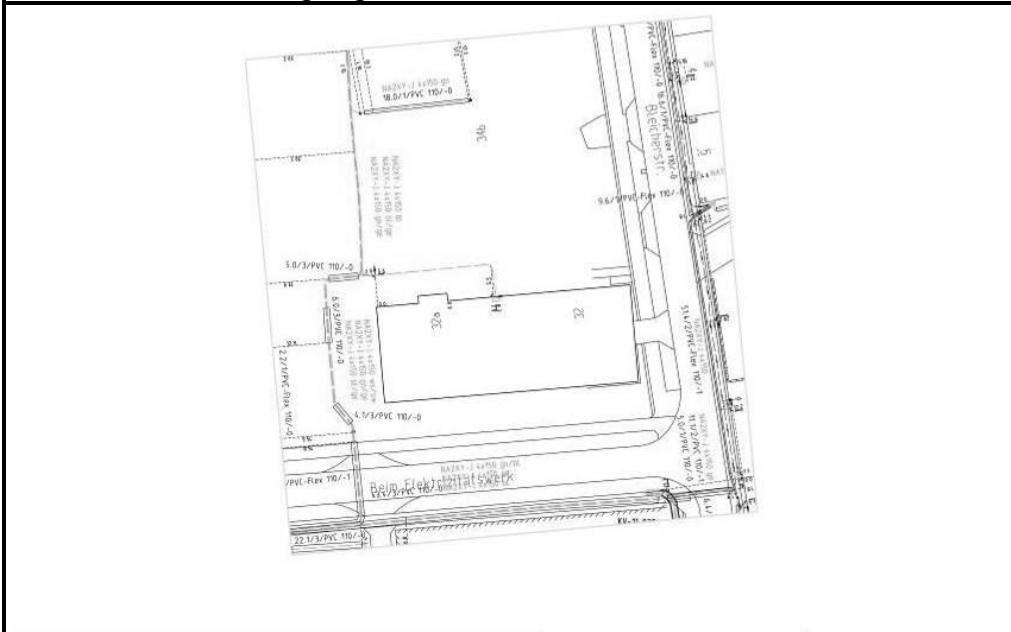
|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| Lfd. Nr. 33-10 | TÖB<br>Stadtwerke Rostock AG |
|----------------|------------------------------|

|                        |
|------------------------|
| Postausgang 21.11.2018 |
|------------------------|

|                        |
|------------------------|
| Posteingang 22.11.2018 |
|------------------------|

|                         |
|-------------------------|
| Bedenken und Anregungen |
|-------------------------|

|            |
|------------|
| Behandlung |
|------------|



Der beigefügte Bestandsplan "Strom" wurde überprüft. Entlang des geplanten Bau-feldes verlaufen 0,4-kV-Kabel, die auf dem betroffenen Grundstück bereits vorverlegt wurden.





| Behandlung der Bedenken und Anregungen |                              |                        |                        |
|--|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lfd. Nr. 33-11                         | TÖB<br>Stadtwerke Rostock AG | Postausgang 21.11.2018 | Posteingang 22.11.2018 |

| Bedenken und Anregungen | Behandlung |
|-------------------------|------------|
|-------------------------|------------|

50189 KMR 1607123

Forwärmelösung

50189 KMR 1607123

Leitung außer Betrieb

50189 KMR 1607123

Leitung stillgelegt

50189 KMR 1607123

Drainageleitung mit Schacht

50189 KMR 1607123

Drainageleitung stillgelegt

50189 KMR 1607123

Forwärmelösung

50189 KMR 1607123

Leitung außer Betrieb

50189 KMR 1607123

Leitung stillgelegt

50189 KMR 1607123

Drainageleitung mit Schacht

50189 KMR 1607123

Drainageleitung stillgelegt

50189 KMR 1607123

Forwärmelösung

50189 KMR 1607123

Leitung außer Betrieb

50189 KMR 1607123

Leitung stillgelegt

50189 KMR 1607123

Drainageleitung mit Schacht

50189 KMR 1607123

Drainageleitung stillgelegt

STADTWERKE ROSTOCK AG

Schwarze Damm 5

18069 Rostock

Tel. (0381) 8050

Bestandsplan - Fernwärme -

Rostock-Stadtmitte

Bleicherstr.

W - 18\_2414

Der beigegefügte Bestandsplan "Fernwärme" wurde überprüft. Entlang des geplanten Baufeldes verlaufen Fernwärmeleitungen, an die das Grundstück angeschlossen werden kann.

|   |   |   |                        |
|---|---|---|------------------------|
| <b>Hanse- und Universitätsstadt Rostock</b><br><b>Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</b>   |   | <b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11.W.159 Wohngebiet „Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof“</b>   |                        |
| Behandlung der Bedenken und Anregungen  |   |   |                        |
| Lfd. Nr. 35   | TÖB<br>Warnow-Wasser- und Abwasserverband | Postausgang 20.11.2018  | Posteingang 20.11.2018 |
| Bedenken und Anregungen   |   | Behandlung  |                        |
| <p>Dokument: Begründung<br/>Kapitel: 2.2.2                      Nutzung und Bebauung</p> <p>Im "Vertrag über die Planung, Durchführung und Finanzierung von Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsmaßnahmen des B-Plangebietes Nr. 11.W.159" vom 30.04.2010 zwischen der [REDACTED], der Hansestadt Rostock sowie dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband ist für Leitungen auf Grundstücken, die im privaten Eigentum verbleiben und nicht Teil der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche sind, vereinbart, diese durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des WWAV zu sichern. Die Eintragung der Dienstbarkeiten ist bis heute nicht erfolgt, so dass die wirksame Übernahme der bereits bestehenden Abwasseranlagen im Rahmen des genannten Erschließungsvertrages im Bereich Beim Elektrizitätswerk 32 bis 35a in den öffentlichen Leitungsbestand des WWAV noch nicht abschließend erfolgt ist. Insofern können wir die gesicherte Erschließung <b>nicht</b> abschließend bestätigen.</p> <p>Ungeachtet der fehlenden Dienstbarkeiten zu Gunsten des WWAV (s. Stellungnahme Nr. 1005) bestehen von unserer Seite noch folgende Anmerkungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die bereits vorhandenen Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind zu nutzen.</li> <li>2. Es besteht bisher kein Trinkwasserhausanschluss. Dieser ist über die Nordwasser GmbH, als beauftragte Betriebsführerin des WWAV, beim WWAV zu beantragen. Für die Herstellung ist durch den Antragsteller ein Kostenersatz gegenüber dem Verband zu leisten.</li> <li>3. Bitte beachten Sie, dass durch diese 1. Änderung des B-Plans eine Erhöhung des Versiegelungsgrades zugelassen wird. Die Auswirkungen auf die Auslastung der Niederschlagswasserkanalisation sind zu prüfen. Es kann ggf. eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück notwendig werden.</li> </ol> |   | <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock nimmt den geschilderten Sachverhalt zur Kenntnis.</p> <p>Die vereinbarten Dienstbarkeiten zugunsten des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes sind gemäß Vertragsunterlagen herzustellen, sodass die wirksame Übernahme der bestehenden Abwasseranlagen erfolgen kann.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Bauplanungsrechtlich ist die Erschließung gesichert und der Anschluss an technische Medien möglich. Die weiteren vertraglichen Regelungen sind privatrechtlich zu klären.</p> <p>zu 1: Es wird beachtet, dass die vorhandenen Grundstücksanschlüsse zu nutzen sind.</p> <p>zu 2: Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Trinkwasserhausanschluss bisher nicht vorhanden ist und bei der Nordwasser GmbH beantragt werden muss. Der Hinweis zu den Kosten wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Stellungnahme der Nordwasser GmbH sind im Plangebiet Trink- und Abwasseranlagen vorhanden, an die ein Anschluss möglich ist.</p> <p>zu 3: Auf dem Grundstück kommt es zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrades. In der Ursprungsplanung waren eine GRZ von 0,8 für das Mischgebiet sowie ein Platz (Verkehrsfläche) vorgesehen. Jetzt wird eine maximale GRZ von 0,75 inklusive Nebenanlagen festgesetzt. Der westliche Teilbereich bleibt gemäß tatsächlichem Bestand unversiegelt und ist mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Niederschlagswasserentsorgung wurde daher in der Ursprungsplanung ausreichend dimensioniert.</p> |                        |

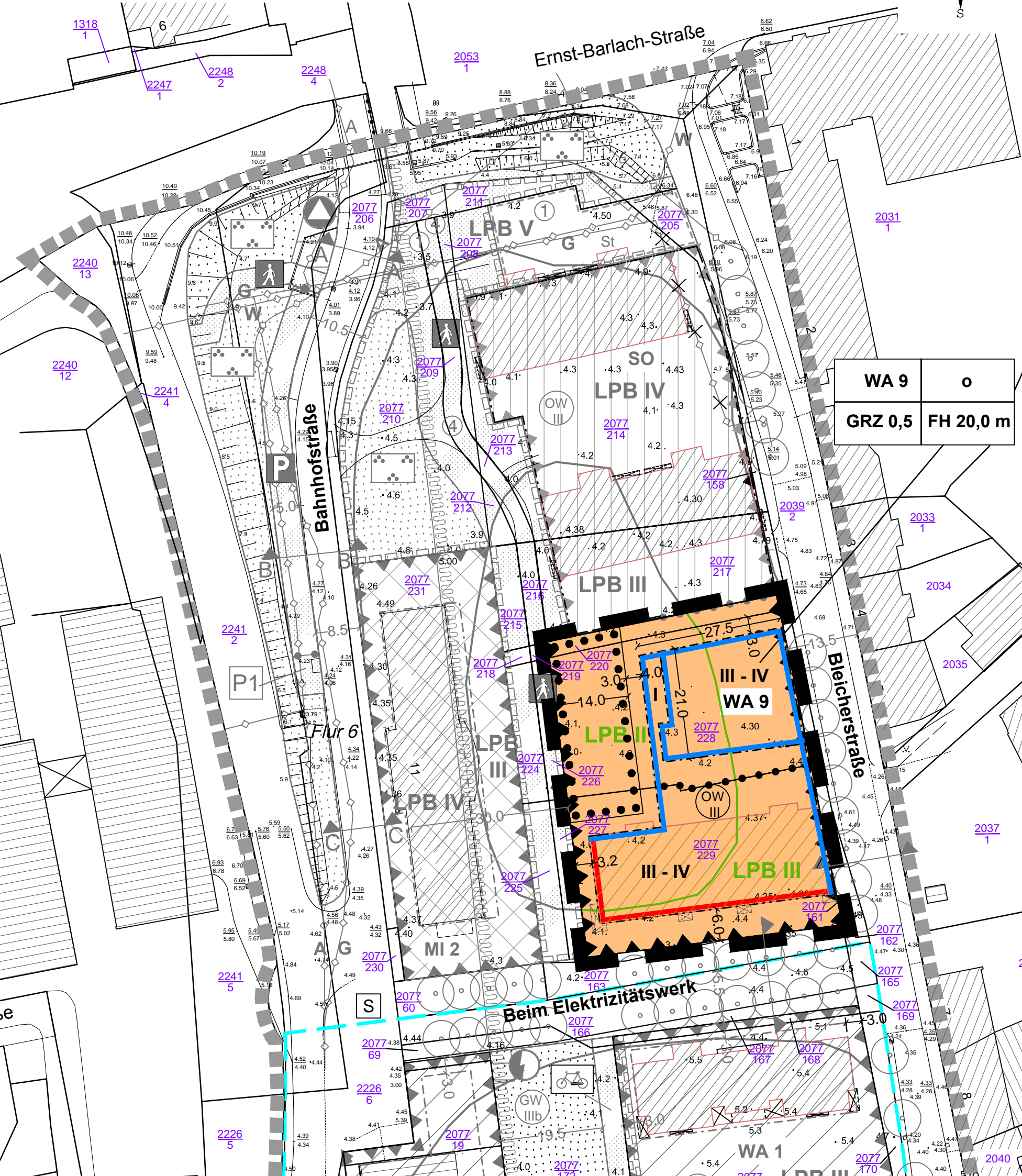


# SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

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

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



### Planzeichenerklärung

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

#### 1. 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)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

**vorhandene bauliche Anlagen, aus Objektplanung**

**vorhandene Flurstücksgrenzen**

**Flurstücksnummern**

**Bemaßung in m**

**3.90** Höhenpunkte, bezogen auf die Bezugsgröße HN

**Darstellungen 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 Hauptwassererleitungen** (§ 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

**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)

**Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Betreibers der Fernwärmeleitung zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

**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**

### 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 (LBO 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 Hanse- und Universitätsstadt 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, Flurbzirk II der Hanse- und Universitätsstadt 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. Die Nummerierung orientiert sich an der Ursprungsplanung. 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).

- 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 (an-stalten) 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 m<sup>2</sup> zulässig. Ausgeschlossen sind alle zentrenrelevanten Sortimente laut Rostocker Sortimentsliste. Die Sortimente Blumen/Zoo, Bücher/Zeitschriften/Zeitung sind nur als Randsortimente zulässig.
- 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.
- 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.
- 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 Garage-schosse zu realisieren.
- 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, durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 fachgerecht zu schützen. Befestigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb des Kronenraufbereiches zzgl. 1,50 m sind unzulässig. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig, nahe dem entfallenden Standort zu ersetzen.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungs-pegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder durch geänderte Verkehrsverhältnisse bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Ver-kehrswegen soweit vermindert, dass sich ein geringerer Lärmpegelbereich ergibt, dann können die Maßnahmen entsprechend angepasst werden.

### 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 Be-schaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre, beschlossen durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 07.11.2001.

Bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstell-möglichkeiten für Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 15.11.2017.

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Fried-rich-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 Wirtschaf, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die in der Satzung genannte DIN 18920 kann im Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Am Westfriedhof 2, 18059 Rostock, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

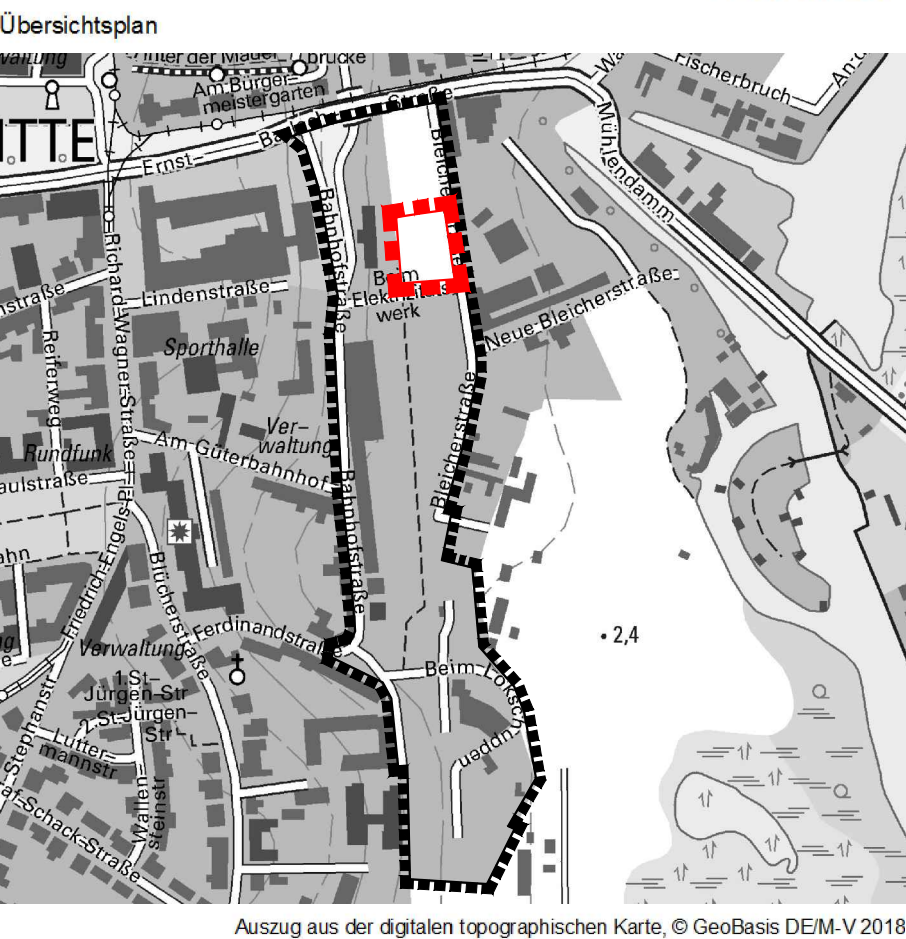
**Plangrundlagen:**  
Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1 000, Kataster-, Vermessungs- und Lie-genschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock; Lage- und Höhenplan, Vermes-sungsbüro Hensch & Bernau, Rostock, 23.12.2008, ergänzt 14.07.2009, Mai 2013 und April 2016 sowie mit aktualisierter 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.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 05.09.2018. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger -Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitäts-stadt Rostock-" sowie im Internet am 04.10.2018 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Bürgerschaft hat am 05.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Be-gründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 23.11.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen wäh-rend der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungs-plan unberücksichtigt bleiben, im "Städtischen Anzeiger -Amts- und Mitteilungs-blatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock-" sowie im Internet am 04.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 11.10.2018 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.
- Der katasternmäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

|   | Siegel          | Im Auftrag   |
|---|-----------------|--|
| Rostock, .....  | des KVL – Amtes |  |
| 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 Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 6 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getre-ten. |                 |  |
| Rostock, .....  | (Siegelabdruck) | Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft |

2019/BV/4392



### 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, Flurbzirk II der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, gelegen westlich der Bleicherstraße und nördlich der Straße "Beim Elektrizitätswerk",

Satzungsbeschluss, Bearbeitungsstand 04.01.2019

Rostock, Der Oberbürgermeister





Übersichtsplan 1:5 000, © GeoBasis DE/M-V 2018

## Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 für das Gebiet

### "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof"

## Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock  
vom .....

ausgefertigt am .....

(Siegelabdruck)

Oberbürgermeister

| Inhalt  | Seite     |
|---|-----------|
| <b>1. PLANUNGSANLASS .....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge .....                            | 3         |
| 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....                              | 4         |
| 1.3 Bisheriger Verfahrensablauf, ergänzende Untersuchungen.....           | 4         |
| <b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>  | <b>6</b>  |
| 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen ..... | 6         |
| 2.2 Angaben zum Bestand .....   | 8         |
| 2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung.....                  | 8         |
| 2.2.2 Nutzung und Bebauung .....  | 9         |
| 2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur .....                | 9         |
| 2.2.4 Eigentumsverhältnisse.....  | 10        |
| <b>3. PLANUNGSINHALTE.....</b>  | <b>10</b> |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung.....  | 10        |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                       | 11        |
| 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....                         | 11        |
| 3.4 Grünordnung .....   | 12        |
| 3.5 Immissionsschutz.....   | 12        |
| 3.6 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen .....                       | 14        |
| <b>4. FLÄCHENBILANZ.....</b>  | <b>14</b> |
| <b>5. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG.....</b>                             | <b>15</b> |
| 5.1 Bodenordnende Maßnahmen.....  | 15        |
| 5.2 Kosten und Finanzierung .....   | 15        |
| <b>6. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE.....</b>                            | <b>15</b> |

Planverfasser:



## **1. PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge**

Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof" ist die Umwidmung des Mischgebietes MI 1 in ein Allgemeines Wohngebiet mit der lfd. Nummer 9.

Aufgabe eines Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sichern. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Grundzüge der Planung basieren auf dem planerischen Leitbild der Stadt und werden mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als objektiv sichtbarer Wille der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verbindlich dokumentiert.

Mit der Ursprungsplanung verfolgte die Hanse- und Universitätsstadt Rostock das Ziel, eine innerstädtische Brachfläche einer neuen, zeitgemäßen und der Umgebung angepassten Nutzung zuzuführen. Der nördliche, stadtzenturnsnahe Bereich des Plangebiets soll als südlicher Auftakt zur Altstadt herausgebildet werden und eine städtebauliche Verbindung zwischen der östlichen Altstadt und den Bereichen Bleicherstraße/Neue Bleicherstraße schaffen. Von besonderer Bedeutung sind die guten Verbindungen in den Landschaftsraum und das Stadtzentrum über das Straßennetz hinaus und die Einbindung der öffentlichen und privaten Freiflächen in ein Gesamtkonzept.

In den vergangenen Jahren konnte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 auf dem Gelände des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofs ein hochwertiges Wohngebiet für den Eigentums- und Mietwohnungsbau umgesetzt werden. Durch die Nähe zum Zentrum und die großzügige Freiflächengestaltung und Begrünung hat sich ein attraktives, städtisches Wohnquartier auf den ehemaligen Bahnflächen entwickelt. Es wurden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohnungen als Lofts in der ehemaligen Güterabfertigung sowie Einfamilienhäuser geschaffen.

Aufgrund des großen Wohnungsbedarfs in Rostock hat sich auch der nördliche Teil des Plangebietes zu einem Wohngebiet entwickelt. Gewerbliche oder Einzelhandelsnutzungen konnten trotz intensiver Bemühungen nicht angesiedelt werden. Dadurch ist der ehemalige "Kopfbereich" im Unterschied zum ursprünglichen Entwicklungsgedanken nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägt, bildet aber stattdessen den städtebaulichen Abschluss des attraktiven Wohnquartiers in Richtung Altstadt.

Die benachbarten Nutzungen im nördlichen Teil der Bleicherstraße und der Bahnhofstraße sind durch Wohnungen geprägt. So befindet sich westlich der zur Änderung beantragten Fläche MI 1 der Ursprungsplanung das Pflegewohnheim Wutschke, südlich wurde das Wohngebiet WA 1 bebaut und im Osten befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser sowie das ebenfalls zum Pflegewohnheim umgebaute ehemalige edis-Gebäude. Schließlich wurde der südliche Teil des MI 1 bereits mit Wohnungen bebaut und nördlich sind ebenfalls komplett bezogene Wohngebäude im Sondergebiet vorhanden.

Dadurch wird deutlich, dass sich zwar die damaligen Zielstellungen des Bebauungsplanes hinsichtlich gewerblicher Ansiedlungen nicht umsetzen ließen, dafür allerdings ein sehr beliebtes und interessantes neues Wohngebiet entstanden ist. Die Schaffung von Dauerwohnungen entspricht aktuell der vorrangigen Zielstellung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Vor diesem Hintergrund soll die letzte verbleibende Baufläche im nördlichen Teil des MI 1, die derzeit brach liegt und deshalb als Parkplatz genutzt wird, ebenfalls mit einem Wohngebäude bebaut werden. Aus den o.g. Gründen bietet sich die Wohnnutzung für diese Fläche außerordentlich an und schließt die noch vorhandene Baulücke im Wohnquartier. Zusätzliche Wohnungen tragen dazu bei, das Wohnungsdefizit in Rostock zu verringern.

Bereits im Jahr 2016 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 für das Gebiet des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofs diskutiert, die nun aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wieder aufgegriffen werden soll.

## **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet bezieht sich auf einen Teilbereich der Ursprungsplanung, auf das Mischgebiet MI 1, nördlich der Planstraße A (Straße "Beim Elektrizitätswerk") sowie westlich der Bleicherstraße. Das gesamte Wohngebiet befindet sich direkt südöstlich der Altstadt zwischen der Steintorvorstadt und dem Übergang zum Warnowniederingstal.

Es wird begrenzt im Norden durch Wohnbebauung, im Osten durch die Bleicherstraße, im Süden durch die Straße "Beim Elektrizitätswerk" und im Westen durch einen neu angelegten Fußweg sowie das Pflegewohnheim Wutschke.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2077/220, 2077/228 und 2077/229 der Flur 5, Flurbezirk II der Hansestadt Rostock und ist rund 0,3 ha groß.

## **1.3 Bisheriger Verfahrensablauf, ergänzende Untersuchungen**

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat in ihrer Sitzung am 05. September 2018 die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 "Ehemaliger Friedrich-Franz-Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04. Oktober 2018 im Städtischen Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht. Der von der Bürgerschaft ebenfalls am 05. September 2018 gebilligte Entwurf lag zwischen dem 15. Oktober und dem 23. November öffentlich aus. Seitens der Einwohner wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel dazu fand die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (TÖB) statt. Der Planung wurde dabei im Großen und Ganzen zugestimmt, lediglich kleinere textliche Änderungen werden in die Begründung übernommen.

Berücksichtigung bei der Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 fanden die im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes erarbeiteten Gutachten.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine **Schallimmissionsprognose** der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG mit Datum vom 07. Dezember 2009 auf Basis der ausgewiesenen Nutzungen erstellt, um notwendige Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet vorzusehen, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung v.a. auf der Ernst-Barlach-Straße und der Bahnhofstraße, sowie aufgrund der künftigen Belastungen auf der Planstraße A (Straße "Beim Elektrizitätswerk") und der Bleicherstraße notwendig werden.

Mit Datum vom 22. März 2010 liegt eine 1. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung vor. Das Lärmgutachten wurde um Aussagen zu den gewählten Verkehrsvarianten und zu möglichen Lärminderungsmaßnahmen sowie zu den Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes ergänzt. Unter anderem spielt dabei die Sanierung der Bleicherstraße eine zentrale Rolle, um den Verkehrslärm zu vermindern.

Nachdem zum heutigen Zeitpunkt die Bleicherstraße bereits asphaltiert sowie eine Tempo-30-Zone eingerichtet wurde, wurde für den Geltungsbereich der 1. Änderung durch das Amt für Umwelt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung berechnet. Diese wird im Kapitel 3.5 behandelt.

Das Büro Junker und Kruse aus Dortmund hat auf der Basis des Nutzungskonzeptes **ergänzende Untersuchungen zum Einzelhandelskonzept** (Aug. 2009/Dez. 2010) durchgeführt, um die städtebauliche Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet zu prüfen. Grundlage ist der Beschluss der Bürgerschaft vom 04. März 2009, wonach die Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten Standorte (zentrale Versorgungsbereiche) gutachterlich untersucht werden müssen. Im Ergebnis wurde eine städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt, die für Lebensmittel bei maximal 1 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Vollsortimenter und für Drogeriewaren bei maximal 300 m<sup>2</sup> sowie in der Summe aller Läden bei insgesamt höchstens 1 600 bis 1 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen darf. Zentrenrelevante Warengruppen sollen dabei ausgeschlossen werden. Im vorhandenen Sonstigen Sondergebiet wurde der Lebensmittelmarkt nicht realisiert, sodass die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet werden kann. Für das neue Allgemeine Wohngebiet WA 9 sollen wie zuvor Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig sein. Zentrenrelevante Sortimente bleiben ausgeschlossen.

Für den Bebauungsplan Nr. 11.W.159 wurden ein **Umweltbericht** und ein **Grünordnungsplan** (Feb. 2011) durch die Landschaftsarchitekten Adolphi-Rose, Kahlenberg bei Wismar, erarbeitet. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung. Die Ergebnisse der Grünordnungsplanung wurden in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Die ermittelten Eingriffe wurden durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Bezüglich der Umweltbelange wurde außerdem eine **Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzbericht** (2009/2010) vom Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, nach den Forderungen des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege erstellt. Darin wurden das Vorkommen von Brutvögeln und sonstigen geschützten Tierarten wie Amphibien, Reptilien und Fledermäuse untersucht. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit lag dem Gutachten nach nicht vor. Im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten aber für gefährdete Artengruppen Habitate geschaffen werden. Seitens des zuständigen Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurde bestätigt, dass somit keine artenschutzrechtlichen Verbote betroffen waren.



## **2. PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Planungsrechtliche Grundlagen/Vorgaben übergeordneter Planungen**

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Brachflächen des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes überplant. Die rechtskräftige Ursprungsplanung ist nahezu vollständig realisiert. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen für eine letzte verbleibende Baufläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes anstelle eines Mischgebietes geschaffen werden. Mit der Planänderung werden keine Vorhaben vorbereitet, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.

Die zulässige Grundfläche liegt unter dem zulässigen Schwellenwert von 20 000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Demnach gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die "Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung bzw. um andere Maßnahmen der Innenentwicklung" handelt, soll der Bebauungsplan als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im "beschleunigten Verfahren" kann von der Aufstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Ein großer Teil der Flächen war bereits versiegelt und wird derzeit als Parkplatz genutzt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind mit der beabsichtigten Planung von Wohnbauflächen nicht zu erwarten.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228).

Als Plangrundlagen wurden die Automatisierte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1 000, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock; der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Hansch & Bernau, Rostock, 23. Dezember 2008, ergänzt 14. Juli 2009, Mai 2013 und April 2016; die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Übergeordnete Planungen sind im Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) festgeschrieben.

Das RREP weist Rostock als Oberzentrum der Planungsregion aus. Die Zentren des Landes halten die wesentlichen infrastrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Einrichtungen vor. Insofern soll sich auch die Siedlungsentwicklung auf die Kernstädte und ihre Stadt-Umland-Räume konzentrieren. Die Umnutzung der Verkehrs- bzw.

Gewerbebrache entspricht den raumordnerischen Zielen und den Zielen des Umweltschutzes, bereits bebaute Flächen zu reaktivieren und einer Neubebauung auf "freiem Feld" vorzuziehen. Die Möglichkeit der Nachverdichtung der letzten unbebauten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 entspricht diesen Zielen ebenso.

Der Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist gemäß Bekanntmachung vom 02. Dezember 2009 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Das Plangebiet ist zusammen mit dem Quartier Bleicherstraße und dem Gelände Ostseedruck bis zur Straße "Am Güterbahnhof" im F-Plan generalisiert als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Teil (südlich des IKK-Gebäudes) ist als Grünfläche ausgewiesen. Im F-Plan heißt es dazu: "Die Flächen der ehemaligen Güterbahnhöfe in Warnemünde und in der Nähe der Innenstadt ... werden nicht mehr für den Bahnbetrieb genutzt und sind auf Grund ihrer Lage hervorragend für die Nutzungsmischung von Wohnen mit Büros, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen geeignet. Beide Standorte ergänzen damit die Versorgungssituation des Stadtzentrums und des Sonderzentrums Warnemünde. Auf der gemischten Baufläche des ehemaligen Güterbahnhofs Innenstadt (Friedrich-Franz-Bahnhof) ist bei der zukünftigen verbindlichen Planung eine Verlängerung der Grünachse von Süden bis zur Ernst-Barlach-Straße vorzusehen."

In der Konkretisierung der Planung auf Bebauungsplan-Ebene wurde der nördliche Teil als Sonder- bzw. Mischgebiet und der südliche Teil als Allgemeines Wohngebiet mit einer kleinteiligen Erweiterung in südliche Richtung (bis zum Pflegeheim Blücherstraße) festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll eine Mischgebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Im Gesamtrahmen des Flächennutzungsplanes sind diese Abweichungen bzw. Konkretisierungen des Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung als kleinteilig zu bewerten, daher kann der Bebauungsplan als mit den Grundzügen der Flächennutzungsplanung vereinbar betrachtet werden. Damit ist die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten, sodass keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

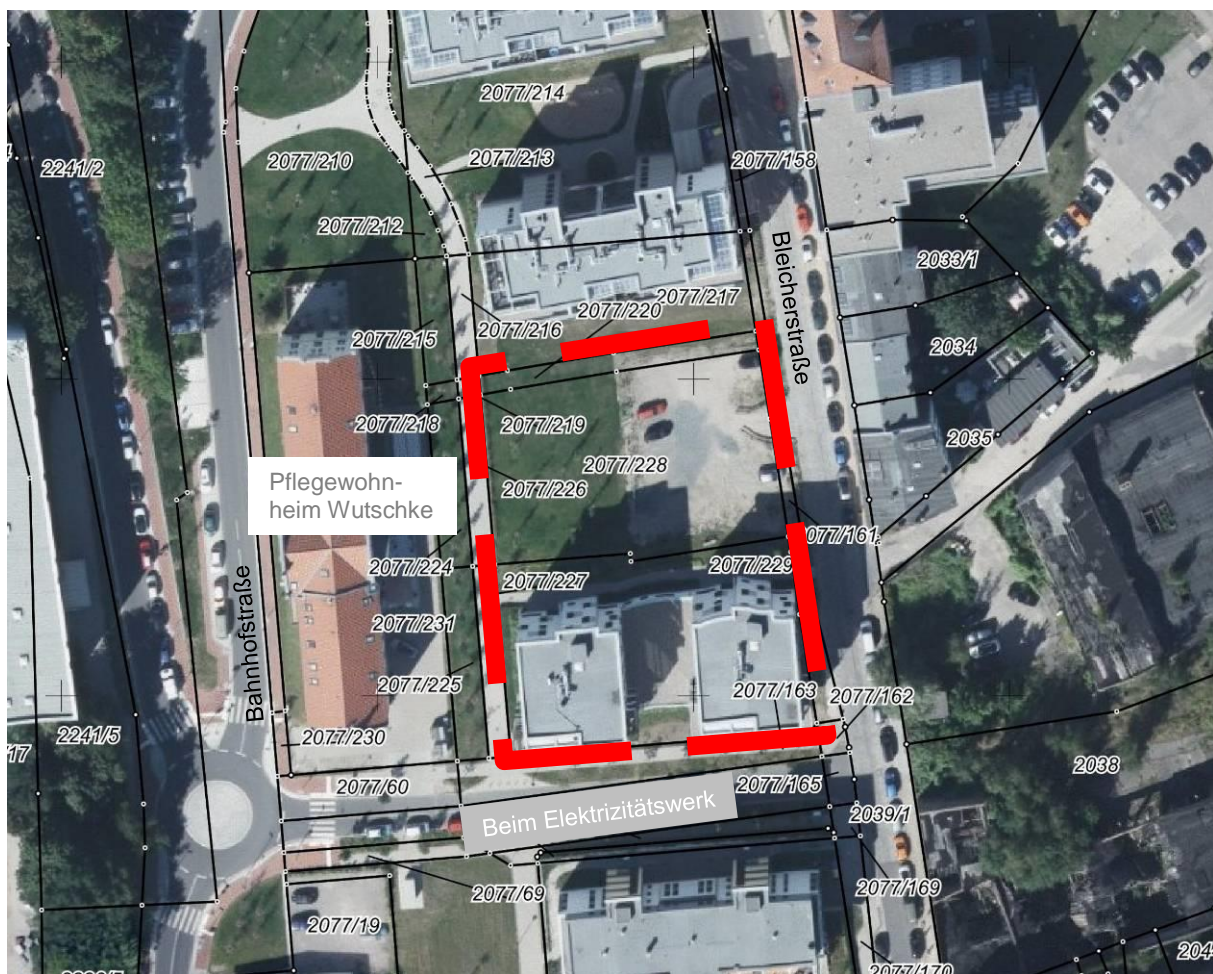
Die von der Bürgerschaft am 14. Mai 2014 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock beschlossene 1. Aktualisierung des Landschaftsplanes ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 werden im Landschaftsplan Wohnbauflächen/gemischte Bauflächen dargestellt. Diese liegen im Trinkwasserschutzbereich Zone 3 der Oberflächenwasserfassung Warnow sowie der Grundwasserfassung. Für den Geltungsbereich wird weiterhin eine wichtige Wegeverbindung von Norden nach Süden in Kombination mit einer Grünachse dargestellt. Diese wurde bereits realisiert.

## 2.2 Angaben zum Bestand

### 2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Städtebaulich begrenzen im Osten die Flächen an der Bleicherstraße sowie das ehemalige Gaswerk, im Norden die Rostocker Innenstadt mit der östlichen Altstadt und im Westen die Steintorvorstadt an ihrem Übergang zum Warnowniederungstal im Süden das Gelände des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhofes. Durch die jahrzehntelange Prägung als Bahnfläche ist dieser Bereich der Stadt trotz seiner zentralen Lage nicht im Fokus einer urbanen Entwicklung gewesen. Der ehemalige Friedrich-Franz-Bahnhof ist durch seine innenstadtnahe, wenn auch nicht unmittelbare Zentrumslage gekennzeichnet.

In den letzten Jahren konnte mit der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11.W.159 auf dem Gelände des ehemaligen Friedrich-Franz-Bahnhof ein hochwertiges Wohngebiet für den Eigentums- und Mietwohnungsbau umgesetzt werden. Durch die Nähe zum Zentrum und die großzügige Freiflächengestaltung durch den zentralen Grünzug hat sich ein attraktives, städtisches Wohnquartier auf den ehemaligen Bahnflächen entwickelt. Es wurden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohnungen als Lofts in der ehemaligen Güterabfertigung sowie Einfamilienhäuser geschaffen. Prägend ist auch der zentrale öffentliche Grünraum mit einer Fußwegeverbindung zwischen der Grubenstraße im Norden und der Warnowniederung im Süden.



Die umgrenzende Bebauung ist entsprechend der Ursprungsplanung als vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude realisiert worden. Diese wurden durch Grünflächen und Baumpflanzungen städtebaulich aufgewertet.

### 2.2.2 Nutzung und Bebauung

Der überwiegende Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 ist bereits bebaut. Lediglich im Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich noch ein freies Baufeld. Geplant war hier eine durchmischte Nutzung, weshalb die Mischgebietsfläche MI 1 festgesetzt wurde.

Nachdem der Ursprungsplan Rechtskraft erlangte, konnten gewerbliche oder Einzelhandelsnutzungen trotz intensiver Bemühungen nicht angesiedelt werden. Dadurch ist der ehemalige "Kopfbereich" im Unterschied zum ursprünglichen Entwicklungsgedanken nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägt, bildet aber stattdessen den städtebaulichen Abschluss des attraktiven Wohnquartiers in Richtung Altstadt. Auch die benachbarten Nutzungen sind durch Wohnungen geprägt. So befindet sich westlich der zur Änderung beantragten Fläche MI 1 der Ursprungsplanung das Pflegewohnheim Wutschke, südlich wurde das Wohngebiet WA 1 bebaut und im Osten befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser sowie das ebenfalls zum Pflegewohnheim umgebaute ehemalige edis-Gebäude. Schließlich wurde der südliche Teil des MI 1 bereits mit Wohnungen bebaut und nördlich sind ebenfalls komplett bezogene Wohngebäude im Sonstigen Sondergebiet vorhanden.



Derzeitige Baulücke an der Bleicherstraße mit Blick auf die südliche Wohnbebauung sowie die westliche Grünfläche mit angepflanzten Bäumen

### 2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt direkt an der Bleicherstraße und an der Straße "Beim Elektrizitätswerk", zudem befindet sich westlich des Plangebietes ein Fußweg, der im Bebauungsplan Nr. 11.W.159 von Norden nach Süden verläuft. Das Plangebiet ist verkehrlich bereits voll erschlossen. Im Laufe des Jahres 2018 wurde das Kopfsteinpflaster der Bleicherstraße durch Asphalt ersetzt, was zu einer deutlichen Reduzierung der Lärmbelastigung führt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bus- und Straßenbahnlinien an der Haltestelle "Steintor IHK" nordwestlich des Plangebietes. Diese ist in etwa 400 m

Entfernung fußläufig erreichbar. Damit ist eine gute Erreichbarkeit zum Stadtzentrum, zum Bahnhof und in die anderen Stadtgebiete gegeben. Der Rostocker Hauptbahnhof liegt ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist gesichert oder wurde im Rahmen der Ursprungsplanung ausgebaut, sodass das WA 9 nunmehr vollkommen erschlossen ist.

## **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum.

## **3. PLANUNGSINHALTE**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Rahmen der Ursprungsplanung wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein Mischgebiet MI 1 vorsah. Nunmehr ergibt sich die Situation, dass ein Wohngebäude bereits innerhalb der südlichen Baugrenzen errichtet wurde. Zur Gewährleistung des Gebietscharakters eines Mischgebietes, der in einem ausgewogenen Nutzungsverhältnis der Hauptnutzungsarten besteht, wäre auf dem Grundstück eine gewerbliche Nutzung unterzubringen. Für das Bauvorhaben konnten trotz intensiver Bemühungen jedoch keine gewerblichen oder Einzelhandelsnutzungen angeworben werden, sodass ein nördliches Gebäude bisher nicht errichtet wurde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 setzt deshalb ein Allgemeines Wohngebiet mit der lfd. Nummer 9 fest. Das WA 9 dient vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Dadurch soll ein attraktives Wohnumfeld geschaffen bzw. mittlerweile erhalten werden. Die störende Wirkung solcher Betriebe und Einrichtungen bzw. des damit verbundenen Verkehrs wird als nicht vereinbar mit den vorhandenen und vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind außerdem Pflegeheime (-anstalten) und Krankenhäuser unzulässig. In der näheren Umgebung gibt es derzeit bereits zwei Pflegewohnheime, sodass im WA 9 das Hauptaugenmerk auf Dauerwohnungen gelegt wird. Deshalb sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO von den ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Auch wenn eine Nutzung mit Einzelhandelsbetrieben bisher nicht realisiert werden konnte, soll diese weiterhin eingeschränkt möglich sein. Im WA 9 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> zulässig. Ausgeschlossen sind alle zentrenrelevanten Sortimente laut Rostocker Sortimentsliste. Die Sortimente Blumen/Zoo, Bücher/Zeitschriften/Zeitungen sind nur als Randsortimente zulässig. Das Erdgeschoss soll dem ursprünglich planerischen Ziel folgend und zur Belebung des Gebietes gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden, hier ist z.B. auch ein Wohngebietscafé denkbar. Wohnungen sind daher gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig.



Der Stellplatzbedarf im WA 9 soll durch Tiefgaragen oder Garagengeschosse abgedeckt werden. Diese sollen mindestens 75 Prozent der benötigten Stellplätze fassen, um die zusätzliche Versiegelung auf den Außenflächen so gering wie möglich auszuprägen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

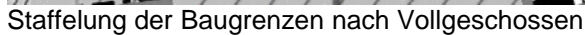
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen und der vorhandenen Bebauung. Entsprechend der Ursprungsplanung wird für den nördlichen Teil eine dichte, städtische Bebauung angestrebt, die sich nach Süden hin auflockert. Im MI 1 war eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Im neuen WA 9 ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von maximal 0,5 zulässig. Abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO soll hier eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zulässig sein, da die Baufelder aufgrund des städtebaulichen Entwurfes der Ursprungsplanung auf mögliche Gebäudedimensionen zugeschnitten wurden und ein städtischer Charakter angrenzend an die Altstadt ermöglicht werden soll. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen ist allgemein zulässig, sodass maximal eine GRZ von 0,75 erreicht wird. Durch öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich des Ursprungsplanes, kann dennoch eine umfassende Durchgrünung gewährleistet werden. Durch die Einbeziehung der Fläche für einen "Grünen Stadtplatz", der bereits bepflanzt wurde und erhalten bleibt, kann so das städtebauliche Entwicklungsziel weiterhin verfolgt werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Ursprungsplanung übernommen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse zulässig. Dieses Entwicklungsziel wird im Rahmen der 1. Änderung beibehalten, da die angrenzenden neugebauten Wohnhäuser ebenfalls dieser Festsetzung entsprechen. Ebenso wird die Firsthöhe von 20,0 m ü.HN nicht verändert.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird entgegen der Ursprungsplanung als offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Bebauung im Süden des WA 9 und soll als städtebauliches Ziel beibehalten werden.

Die südliche Baulinie wird ebenfalls beibehalten. Das südliche Gebäude ist bereits entsprechend errichtet worden. Allerdings wird die westliche Baulinie im nördlichen Geltungsbereich nunmehr als Baugrenze festgesetzt und um ca. vier Meter in westliche Richtung verschoben, sodass das Baufeld im Norden eine Breite von 27,50 m für das Erdgeschoss erhält. Die weiteren Geschosse springen hinter dieser Baugrenze um mindestens vier Meter zurück. Dadurch soll ausreichend Platz für ein Garagengeschoss geschaffen werden, ohne jedoch das gesamte Gebäude zu vergrößern. Innerhalb der Baugrenze wird deshalb eine Staffelung der Geschosse vorgenommen. Aufgrund der zum Satzungsbeschluss konkretisierten Gebäudeplanung wurde die Baugrenze für die Errichtung eines Balkon im Westen des Gebäudes geringfügig erweitert.



Für die Errichtung von nicht überdachten Terrassen darf die festgesetzte, nach Westen ausgerichtete Baugrenze um maximal drei Meter überschritten werden, sodass eine attraktive Anbindung an die vorhandene Grünfläche erfolgen kann.

Das grünordnerische Konzept der Ursprungsplanung gilt auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 weiterhin fort und wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Der vormals geplante "Grüne Stadtplatz" zwischen dem damaligen MI 1, dem SO und dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 4 ist bereits als Grünfläche mit Einzelbäumen entwickelt worden und soll erhalten bleiben. Daher wird diese Fläche mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Aufgrund der privaten Grundstücksverhältnisse wird sie jedoch dem WA 9 zugeordnet.

12

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplante Änderung erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Das grünordnerische Konzept gilt auch für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Durch die Umwidmung des Mischgebietes MI 1 in ein Allgemeines Wohngebiet WA 9 und damit einhergehend der Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,5, kann künftig trotz einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weniger Fläche versiegelt werden.

### Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist in dem Änderungsbereich bereits vorhanden. Dadurch, dass im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung umgewandelt wird und es sich um eine vollständig beräumte Fläche handelt, kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden. Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

## **3.5 Immissionsschutz**

Mit den Belangen des Immissionsschutzes wurde sich bereits im Rahmen der Ursprungsplanung intensiv auseinandergesetzt, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände schließen sich in dieser zentralen Lage aus. Das Kopfsteinpflaster der Bleicherstraße wurde bereits durch Asphalt ersetzt, dadurch sinkt die Lärmbelastung durch Straßenverkehr deutlich. Zusätzlich führt die Ausweisung einer Tempo-30-Zone zu einer Minderung der Lärmpegel.

Durch die Änderung des Baufeldes MI 1 in das Baufeld WA 9 wird der Schutzanspruch der Nutzungen des Baufeldes u.a. gegen einwirkende Geräusche erhöht. Die zur Bewertung der Zumutbarkeit von Geräuschen herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 sinken von 60 dB(A) tags und 50 bzw. 45 dB(A) nachts jeweils für Verkehr und Gewerbe in Mischgebieten auf 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts in Wohngebieten.

Das zu ändernde Baufeld wird maßgeblich durch die Geräusche des Verkehrs der Bleicherstraße und der Straße Beim Elektrizitätswerk beeinflusst. Durch diesen Verkehr werden heute an der östlichen Baugrenze Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts verursacht. Dabei sind bzgl. der Bleicherstraße die Asphaltoberfläche und die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h berücksichtigt. Die Orientierungswerte werden um 2 dB(A) tags und 3 dB(A) nachts überschritten. An der südlichen Baulinie betragen die Beurteilungspegel 55 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte werden tags eingehalten und nachts um 1 dB(A) überschritten.



Es wird auf passiven Schallschutz nach den Anforderungen der DIN 4109:1989-11, in diesem Fall für die LPB III und II, abgestellt. Außerdem sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Übernachtungsräumen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. Bei der Bestandsbebauung im Änderungsbereich sowie bei den angrenzenden Gebäuden sind die genannten bautechnischen Maßnahmen bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung umgesetzt. Dadurch ist die Planung in Bezug auf die Bestandsbebauung abwägungsgerecht.

In der Planzeichnung sind die heute, nach Realisierung der Asphaltstraße und der Tempo-30-Zone, gültigen LPB II und III festgesetzt. Diese unterscheiden sich von den in der Planzeichnung in grau dargestellten LPB III und IV außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, da zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungsplanung die Asphaltstraße und die Tempo-30-Zone noch nicht realisiert waren. Daher ergaben sich damals höhere Lärmpegelbereiche.

Aufgrund der veränderten schalltechnischen Grundlagen werden die textlichen Festsetzungen folgendermaßen ergänzt:

"Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder durch geänderte Verkehrsverhältnisse bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Verkehrswegen soweit vermindert, dass sich ein geringerer Lärmpegelbereich ergibt, dann können die Maßnahmen entsprechend angepasst werden."

### **3.6 Kennzeichnungen/nachrichtliche Übernahmen**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (OW III) der Oberflächenwasserefassung Warnow. Außerdem liegt der Geltungsbereich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb (GW IIIb) der Grundwasserefassung. 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.

## **4. FLÄCHENBILANZ**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist komplett als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und umfasst rund 2 900 m<sup>2</sup>. Die zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche im Nordwesten des Geltungsbereiches nimmt davon etwa 490 m<sup>2</sup> ein.

## **5. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

### **5.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die bebaubare Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5.2 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden von den Grundstückseigentümern getragen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock geschlossen.

## **6. DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE**

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.

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

Bezüglich der Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gilt die Stellplatzsatzung der Hansestadt Rostock vom 15.11.2017.

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die weiteren durchführungsrelevanten Hinweise der Ursprungssatzung gelten unverändert für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11.W.159 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.