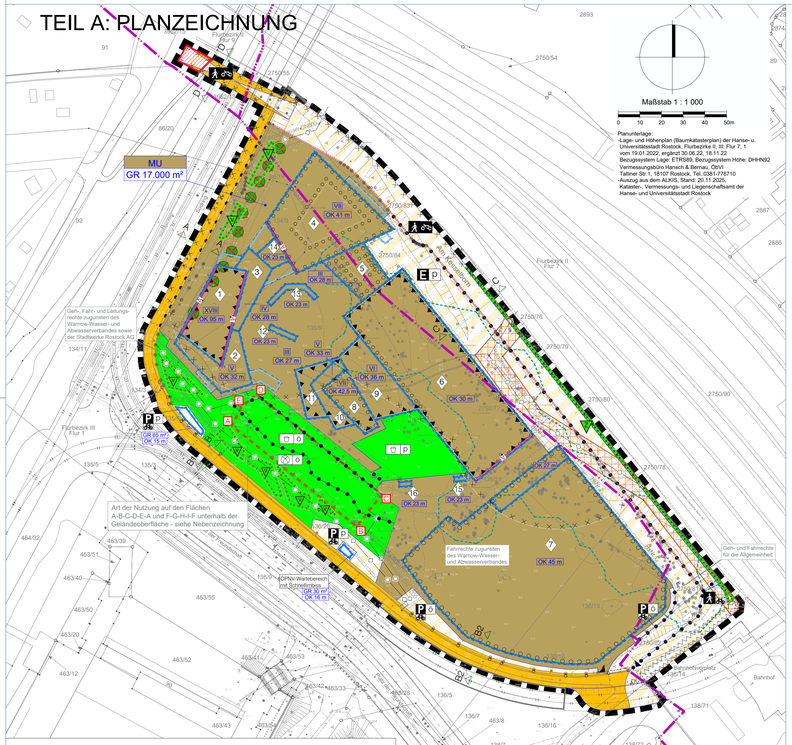
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

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

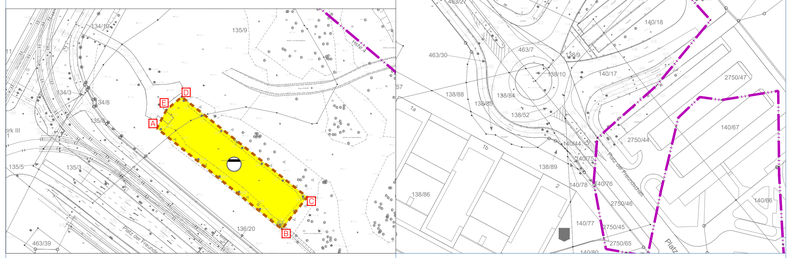
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), die durch Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom 10.12.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12.MU.205 „Kesselborn", südlich der Gleisanlagen des Hauptbahnhofs, westlich des Albrecht-Kossel-Platzes, nördlich der Straßenbahngleise zum Hauptbahnhof sowie der Straße Platz der Freundschaft und östlich des Südrings, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hanse- und Universitätsstadt ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Nebenzeichnung:
Art der Nutzung der Fläche A-B-C-D-E-A unterhalb der Geländeoberfläche



TEIL B: TEXT

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

1.1 Urbanes Gebiet (MU) (§ 6 a BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude unter der Maßgabe der Festsetzung 1.3,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes unter der Maßgabe der Festsetzung 1.2,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 ab dem 4. Obergeschoss und einer Betriebsgröße von bis zu 199 Gästezimmern zulässig.

1.3 Wohnungen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 8 und 9 zulässig.

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

2.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen ist Normalhöhen-Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) 92. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Ausnahmsweise kann für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die festgesetzte Oberkante um bis zu 3 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Im Urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

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

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für auskragende Bauteile zur Überdachung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Fahrradabstellanlagen um bis zu 5 m überschritten werden.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

4.1 Abweichend von § 6 Abs. 5 Satz 1 LBauO M-V beträgt die Tiefe der Abstandsflächen an den mit einer roten Linie und dem Buchstaben „A" gekennzeichneten Baugrenzen 0,2 H, mindestens 3 m.

5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wasser-/Abwasser- und Abwasserverbandes (WWAV) sowie der Stadtwerke Rostock AG (SWRAG) zu belasten sind. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des WWAV sowie der SWRAG, unterirdische Schmutz- und Regenwasserleitungen, Trinkwasserleitungen sowie Fernwärmeleitungen herzustellen und zu unterhalten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis des WWAV sowie der SWRAG, das Grundstück zu Zwecken der Wartung, Instandsetzung und Erneuerung von Anlagen zu betreten und zu befahren. Die festgesetzten Flächen sind von Bebauung und Baumpflanzungen freizuhalten.

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flächen, die dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 BauGB unterliegen. Sie sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG zu belasten. Die dort bestehende bahnbetrieblich notwendige Regenwasserleitung darf durch Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Flächenkorridor der Leitung ist von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Eine Überbauung der Leitung durch Verkehrsflächen ist zulässig, soweit eine Beeinträchtigung und/oder Gefährdung der Leitung ausgeschlossen und die Zugänglichkeit durch Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten gewährleistet werden kann.

5.3 Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, westlich angrenzend an den Albrecht-Kossel-Platz sind Flächen für den Bebauungsplan freizuhalten sind. Jegliche Straßeneinbauten, die die freie Durchgängigkeit insbesondere für Rettungsfahrzeuge verhindern oder erschweren sind unzulässig.

6. Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe c BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen sind im Plangebiet Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Gesamtspeichervolumen von 350 m³ herzustellen. Retentionsvolumen auf Dachflächen dürfen hierbei nicht angerechnet werden.

6.2 Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen ist die Einleitmenge von Regenwasser in das örtliche Kanalnetz zu begrenzen. Durch technische Drosseleinrichtungen ist sicherzustellen, dass bei Errichtung baulicher Anlagen im Urbanen Gebiet eine Regenwassereinleitmenge in die örtliche Vorflut von 40 l/s nicht überschritten wird. Örtliche Vorflut ist der Regenwassereinlauf des mit Buchstaben A-B-C-D-E-A bezeichneten vorhandenen unterirdischen Regenwasserspeichers.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Eine Befestigung von ebenerdigen Stellplatzflächen sowie der Fahrradabstellflächen ist nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

7.2 Als Ersatz für das Fortfallen von 5 Fledermausquartieren durch Fällung der Quartierbäume sind 14 Ersatzquartiere/Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon sind 10 Kästen für Zwergfledermäuse am Gebäude (z. B. in Form von Einbaukästen) anzubringen. Die Montagehöhe sollte mindestens 5 m betragen.
Für den Abendsegler sind 4 Kästen an Bäumen innerhalb des Plangebietes in einer Montagehöhe von mindestens 5 m anzubringen.
Für alle Ersatzquartiere gilt, dass sie nicht beleuchtet werden dürfen und dass der freie Anflug nicht behindert werden darf.

7.3 Zum Schutz vor Überflutung benachbarter Gebiete bei Starkregenereignissen ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Fläche für Sport, Spiel und kulturelle Betätigung mit temporärer Regenwasserrückhaltung" sowie im Urbanen Gebiet eine zwischenzeitliche (temporäre) oberflächige Speicherung von Niederschlagswasser zu gewährleisten. Hierzu sind die Flächen gegenüber dem umgebenden Gelände so weit abzusenken, dass ein Rückhaltevolumen von 550 m³ in der Summe erreicht wird. Die im Text 6.1 festgesetzten Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dürfen hierbei nicht angerechnet werden.

7.4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen der privaten Verkehrsfläche „Erschließungsweg" und dem Plangeltungsbereich zum Gelände der DB AG sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
- Entfernung der vorhandenen Gehölze,
- Herstellung von 18 Sandhaufen (Länge: 1 -1,5 m, Breite: 1-1,5 m, Höhe im Zentrum: 0,5 - 1 m),
- Anlage von 21 Totholzhaufen (ca. 1,5 m x 1,5 m, ca. 0,8 m hoch),
- Ansaat mit einer Magerrasenmischung aus regionalem Saatgut (70 % Gräsersaatgut, 30% Kräuter)
Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Insektiziden ist unzulässig.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Licht (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 An den Außenfassaden von Gebäuden sind nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:
Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sind bei nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 so zu dimensionieren, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Außenbauteilen erfüllt werden.

Hierzu sind die in der Nebenzeichnung für den Tag und die Nacht dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Die Nebenzeichnung Nacht gilt ausschließlich für Übernachtungsräume und nur dann, wenn der Außenlärmpegel Nacht größer ist als der Außenlärmpegel Tag. Für die Bemessung der Gesamtschalldämmung der Nordwestfassaden von Gebäuden in den überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 bis 4 sowie 14 mit Orientierung zum Südring ist der in der Nebenzeichnung dargestellte maßgebliche Außenlärmpegel Tag um 5 dB(A) zu erhöhen.
Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

8.2 In den überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 8 und 9 sind Außenöffnungen von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, als besondere Fensterkonstruktionen auszuführen oder mit baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszustatten. Durch diese ist sicherzustellen, dass bei einer Teilöffnung der Fenster im Innenpegel von 30 dB(A) im Nachtzeitraum nicht überschritten wird. Dabei ist für die Bestimmung der notwendigen Schallpegeldifferenz von einem Bemessungsaußenlärmpegel in den überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 8 und 9 bei freier Schallausbreitung von maximal 57 dB(A) auszugehen.

8.3 In der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 1 sind Übernachtungsräume von Beherbergungsbetrieben mit aktiven schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Alternativ können Lösungen entsprechend Text 8.2 eingesetzt werden.

8.4 Die nach SW weisende Fassade von Parkhausern in der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 6 ist so auszuführen, dass ein resultierende bewertetes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}$ >25 dB nach DIN 4109-1:2018-01 erreicht wird. Die oberste Parkebene von Parkhäusern ist zu überdachen. Die Ein-/Ausfahrt ist an der NO-Seite der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 6 anzuordnen. Die Zwischendecken von Parkhäusern sind schallabsorbierend auszuführen. Die Deckschicht von Parkhauszufahrten ist lärmarm auszuführen.

8.5 Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.4 abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz entstehen als im Bebauungsplan unter freier Schallausbreitung angenommen. Der Nachweis ist auf der Grundlage der aktuell gültigen Berechnungsvorschriften „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 19) und „Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)" zu führen. (§ 9 Abs. 2 a BauGB)

8.6 Zum Schutz der Insekten und weiterer nachtaktiver Tiere dürfen für Lampen zur Beleuchtung von Straßen und Freiflächen nur Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett (UV)- und Blauanteil mit Farbtemperaturen bis höchstens 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540 nm verwendet werden. Bei Lampen zur Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsfläche „Radschnellweg mit parallel geführtem Gehweg" darf hiervon abgewichen werden. Eine Farbtemperatur von 3000 K darf jedoch nicht überschritten werden.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

9.1 Innerhalb der in überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Flächen für sonstige Bepflanzungen sind Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen, und zwar so, dass sie auch eine Retentionsfunktion für Niederschlagswasser erfüllen. Hierzu sind sie mit einer Substratschicht von mind. 10 cm und einem Wasserrückhaltevlemeent anzulegen. Es sind Arten der Pflanzenliste „Dachbegrünung extensiv" (Text 9.8) zu verwenden. Die Anpflanzungen sind unter Verwendung einheimischer blütenreicher Mischungen mit Regiosaatgut (Herkunftsgebiet Norddeutsches Tiefland) artenreich zu gestalten. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 20 Stck. Pflanzbellenstauden je m² Dachfläche. Der Dachaufbau ist so anzulegen, dass ein Abflussbeiwert von insgesamt 0,5 erreicht wird. Der Abflussbeiwert bezeichnet den Anteil des Niederschlagswassers, der direkt zum Abfluss gelangt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind funktionell notwendige Dachaufbauten wie Be- und Entlüftungen, Dachaustritte und -belichtungen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind in Kombination mit extensiver Dachbegrünung als aufgeständerte Anlagen zulässig.

9.2 Dachflächen von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 2 und 3 sowie 9 bis 11 sind intensiv zu begrünen, und zwar so, dass sie auch eine Retentionsfunktion für Niederschlagswasser erfüllen. Hierzu sind sie mit einer Substratschicht von mind. 25 cm und einem Wasserrückhaltelement anzulegen. Der Dachaufbau ist so anzulegen, dass ein Abflussbeiwert von 0,3 erreicht wird. Der Anteil nicht versickerungsfähiger Flächen darf nicht mehr als 35 % der jeweiligen Dachfläche betragen.

9.3 Mindestens 10 % der Außenwandflächen von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nr. 1 bis 6 sind mit rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Es sind selbstklimmende, rankende oder schlingende Arten der Pflanzenliste „Fassadenbegrünung" (Text 9.8) zu verwenden. Je laufende Meter Wandfläche ist dabei mindestens eine Pflanze anzupflanzen. Die Pflanzgrube muss eine offene Bodenfläche von mindestens 0,5 m² aufweisen. Der alternative Einsatz fassadengestützter Begrünungssysteme ist zulässig.

9.4 Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 40 Stück Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Es sind Baumarten der Pflanzenliste „Laubbäume" (Text 9.8) zu verwenden.

9.5 Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 350 m² Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist ein Strauch in der Mindestqualität 2-mal verpflanzt, 60 - 100 cm anzupflanzen. Es sind die Arten der Gehölze „Sträucher" (Text 9.8) zu verwenden.

9.6 Im Urbanen Gebiet sind ebenerdige Stellplätze für mehr als 4 Kraftfahrzeuge mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen. Jeder Standort ist mit einer offenen, unbefestigten Baumscheibe in der Mindestgröße 12 m² auszubilden. Es sind Baumarten der Pflanzenliste „Laubbäume" (Text 9.8) zu verwenden.

9.7 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.8 Pflanzenlisten

Pflanzenliste Laubbäume

Acer campestre - Feldahorn	*Prunus avium* - Vogelkirsche
Betula pendula - Hängebirke	*Quercus cerris* - Ungarische Eiche
Carpinus betulus - Hainbuche	*Quercus petraea* - Traubeneiche
Corylus colurna - Baumhasel	*Quercus rubra* - Roteiche
Crataegus laviallei - Apfeldorn	*Sophora japonica* - Japanischer Schnurbaum
Gingko biloba - Fächerbaum	*Sorbus aria* - Schwedische Mehlbeere
Gleditsia triacanthos - Gleditschie	*Sorbus domestica* - Speierling
Parottia persica - Eisenholzbaum	*Sorbus torminalis* - Elsbeere
	Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzenliste Sträucher

Acer campestre - Feld-Ahorn	*Prunus spinosa* - Schwarzdorn, Schlehe
Cornus mas - Kornelkirsche	*Pyrus pyraster agg.* - Wild-Birne
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn	*Rhamnus cathartica* - Kreuzdorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn	*Rhamnus frangula* - Faulbaum
Malus sylvestris agg. - Wild-Apfel	*Rosa canina agg.* - Artengruppe Hunds-Rose

Pflanzenliste Dachbegrünung extensiv

Sedum - in Arten und Sorten	
Sempervivum - in Arten und Sorten	

Pflanzenliste Fassadenbegrünung

Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt	*Humulus lupulus* - Hopfen
Lonicera caprifolium - Echtes Geißblatt	*Hedera helix* - Efeu
Rosa spec. - Kletterrose (ungefüllt)	

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

10.1 Die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre (Spielplatzsatzung), veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 2. Dezember 2001 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden.

10.2 Die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung) vom 17.Oktober 2001, veröffentlicht im Internet unter der Adresse www.rostock.de/bekanntmachungen am 18. Oktober 2023 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden.

10.3 Werbeanlagen

10.3.1 an Gebäuden:
Es sind nur Werbeanlagen als Eigenwerbung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Unternehmen zulässig. Hiervon ausgenommen ist die überbaubare Grundstücksfläche Nr. 6 in Richtung der Gleisanlagen.

Werbeanlagen dürfen die der architektonischen Gliederung dienenden Bauteile sowie Fenster nicht überschneiden oder verdecken.

Werbeanlagen sind zulässig
- an Gebäuden unterhalb der Traufe,
- als Schilder an der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche,
- als Großflächenwerbung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Einhaltung der Baugrenzen.

Die Größe der Werbeanlagen darf das "Euroformat" 2,6 m x 3,6 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen ist die Nordfassade der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 6 in Richtung der Gleisanlagen. Diese Ausnahme von der Größenbeschränkung gilt nur für nicht selbstleuchtende und nicht angestrahlte Werbeanlagen.

Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

Gesonderte Werbetürme und Pylone sind unzulässig.

Werbeanlagen auf der Fassade sind in Form von Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 2,0 m auszuführen. Ein Logo/Firmenzeichen mit einer max. Höhe von 2,0 m ist zusätzlich zulässig. Die Länge der Werbeanlage auf der Fassade ist auf max. 2/3 der Fassadenhöhe und -breite zu begrenzen. Zu den seitlichen Gebäudeenden ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltung sowie Lauflichter sind unzulässig.

Werbeanlagen sind als Lichtwerbeanlage mit Dauerlicht nur zulässig, wenn durch sie keine Beeinträchtigung der Gebäudefassade durch Blendwirkungen entsteht.

An Bauzäunen und -gerüsten sind Werbeanlagen zulässig, sofern sie an der Stätte der Leistung von auf der Baustelle tätigen Firmen für die Dauer der Tätigkeiten errichtet oder betrieben werden.

10.3.2 im öffentlichen Raum:
An Bäumen, Kinderspielgeräten, Ingenieurbauwerken und auf Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

Ein Zettel- und Plakatanschlag außerhalb der dafür genehmigten Flächen und Anlagen ist unzulässig.

11. bedingte Zulässigkeit festgesetzter baulicher und sonstiger Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

11.1 Die innerhalb der Eisenbahnbetriebsfläche auf dem Flurstück 3962/15, Flurbezirk II, Flur 9 festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn die betroffene Fläche nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde.

Hinweise

A Hinweise zum Artenschutz

A 1 Auf die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen. Danach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

A 2 Im Zuge der Baufeldfreimachung werden durch den Verlust von fünf potenziellen Quartierbäumen potenziell nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zerstört. Als Ersatz werden 14 Ersatzquartiere an Bäumen und Gebäuden im Plangebiet angebracht (Text 7.2). Unmittelbar vor Fällung der Bäume sind die Baumquartiere durch einen Fledermausexperten auf möglichen Besatz zu prüfen und die Fällarbeiten durch einen Fledermausexperten zu begleiten. Da der vorhabenbedingte Verlust der fünf potenziellen Quartierbäume deutlich vor Errichtung der Gebäude im Plangebiet erfolgt, werden zur Sicherstellung der ökologischen Funktion der potenziellen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im kontinuierlichen und räumlichen Zusammenhang temporäre Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes angebracht. Für 10 Gebäudekasten ist das Anbringen am Stellwerk B 1 der DB AG (Flurstück 2750/12, Flurbezirk II, Flur 7,) vorgesehen. Für die Anbringung der 4 Baumkästen ist der Gehölzbestand der im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stehende Böschungsbereiche auf der Westseite des Südrings (Flurstücke 86/20, 92, 131/5, 130/3, 464/32 Gemarkung Flurbezirk III, Flur 1) vorgesehen. Nach Herstellung der Ersatzquartiere innerhalb des Plangebietes können die temporären Ersatzquartiere in Begleitung eines Artexperten wieder entfernt werden.

A 3 Zum Schutz der Brutvögel sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen in der Zeit vom 01.10. bis zum 31.01. (Zeitraum außerhalb der Brutzeit) durchzuführen. Alle Baumaßnahmen sind unmittelbar nach der Baufeldfreimachung, spätestens zum 01.Februar zu beginnen und ohne Unterbrechung von mehr als 5 Tagen fortzuführen. Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist unter der Voraussetzung möglich, dass durch ornithologisch geschultes Fachpersonal vor Baubeginn nachgewiesen wird, dass im betroffenen Bereich keine Brutvögel siedeln. Sind seit der letzten Bautätigkeit mehr als 5 Tage vergangen, ist das Baufeld einschließlich eines 50 m Umfeldes erneut auf eine zwischenzeitliche Ansiedlung zu überprüfen.

A 4 Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen innerhalb des Eingriffsbereichs sind vor Baubeginn temporäre Reptilienschutzzäune entlang des Baufeldes zu errichten und die Tiere durch anerkannte Artexperten aus dem eingezäunten Baufeldbereich manuell abzufangen (Abfangzeitraum: Ende April bis Anfang Oktober vor dem Eingriff). Die Tiere sind in das dafür vorgesehene Ersatzhabitat südlich der Bahnstrecke Rostock-Stralsund, westlich der Neubrandenburger Straße (Gemarkung Flurbezirk II, Flur 5, Flurstück 2019/19) umzusetzen.

A 5 Zur Sicherstellung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wertgebundenen Gehölzbrüterarten Gimpel, Birkenzeisig und Bluthänfling erfolgt die Aufwertung einer Flächen im Bereich der Parkanlage „Rote Burg", östlich des Charles-Darwin-Ringes (Gemarkung Flurbezirk III, Flur 1, Flurstücke 319/6, 320/21, 483 und 506) durch gruppenweise Anpflanzung von Gehölzen und ein angepasstes Mahdregime.

A 6 Zum Schutz der Insekten, Brutvögel, Fledermäuse und anderer nachtaktiver Tiere sollte eine möglichst angepasste Beleuchtung realisiert werden. Hierzu gehören, neben den im Text 8.6 festgesetzten Maßnahmen, folgende weitere Maßnahmen:
- Vermeidung unnötiger Lichtausbreitung in angrenzende Räume von mehr als 0,1 lx durch Verwendung bodennaher, abgeschirmter Leuchten,
- Abschaltung der öffentlichen Außenbeleuchtung innerhalb von 2 h nach Sonnenuntergang,
- Lichtdimmung sowie Einbau von Bewegungsmeldern in Bereichen, in denen aus Gründen der Verkehrssicherheitspflicht eine nächtliche Beleuchtung erforderlich ist, ausgenommen hiervon ist die notwendige Außenbeleuchtung bei Sportveranstaltungen,
- Einsatz dunkler Bereiche durch Vermeidung des Anleuchtens von Gebäuden einschließlich der Gebäudequartiere, Grünflächen und Gehölze,
- Steuerung der Innenbeleuchtung in Gemeinschaftsräumen und Fluren sowie im Parkhaus ab Dämmerungsbeginn über Bewegungsmelder, ausgenommen erforderliche Innenbeleuchtungen während Sonderveranstaltungen in der Sporthalle.

A 7 Zum Schutz der Vögel vor Vogelschlag an den Glasfassaden sollten Fenster mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % verwendet oder kontrastreiche Markierungen angebracht werden. Alternativen gleicher Wirkung stellen Außenjalousien, Rollos, Firmenlogos, Folienbänder oder Lochbleche dar.

A 8 In die Fassaden von Hochbauten sollten 10 Nisthilfen für Mauersegler integriert werden.

A 9 Für die Qualitätssicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen (ÖBB). Aufgaben der ÖBB sind insbesondere:
- Überwachung, Anleitung und Dokumentation der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, die durch einen nachweislich fachlich qualifizierten Gutachter für Artenschutz durchgeführt werden müssen,
- Beratung, Einweisung sowie Koordination der Projektrealisierung für den Bereich Artenschutz.

B Hinweise auf Satzungen

B 1 Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung über die öffentliche Versorgung mit Fernwärme in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Fernwärmesatzung), veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 27.02.2021. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwanges kann u. a. erteilt werden, wenn Anlagen auf Basis von erneuerbaren Energien oder Abwärme zur Gewinnung von Wärmeenergie eingesetzt werden.

B 2 Im Plangebiet gilt die „Baumschutzsatzung" der Hansestadt Rostock, veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001. Bei nach Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen. Den Ersatz regelt die Satzung.

B 3 Im Plangebiet gilt die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeiträgen für notwendige Stellplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten (Stellplatzsatzung), veröffentlicht im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock vom 15. November 2017, in Kraft getreten rückwirkend zum 01. Oktober 2012.

B 4 Für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind die Grundsätze und Fertigstellungs- und Entwicklungszeiten gemäß der Kostenerstattungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, bekanntgemacht im Städtischen Anzeiger am 30.12.2009, entsprechend anzuwenden.

C sonstige Hinweise

C 1 Im Plangebiet befindet sich eine Kampfmittelverdachtsfläche. Die Fläche ist nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden. Aus Sicherheitsgründen werden für den belasteten Bereich eine vorsorgliche Sondierung und Kampfmittelräumung empfohlen.
Darüber hinaus können jederzeit Kampfmittelfunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizeibehörde zu informieren. Die weiterführenden Arbeiten dürfen nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen, die im Besitz einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) sind, durchgeführt werden.

C 2 Die DIN 4109-1:2018-01, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wurde, wird im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Einsichtnahme bereitgehalten.

C 3 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich, außer der unter C 1 genannten Fläche, keine Altlasten/schädlichen Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste von Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) verpflichtet.
Weiterhin sind konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) dem Amt für Umwelt- und Klimaschutz der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unverzüglich anzuzeigen. Eine Zuwiderhandlung stellt gemäß § 17 Abs. 1 LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar.

C 4 Im Plangebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit der Existenz bisher unbekannter Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 5 DschG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010, GVOBl. M-V S. 383, 392) zu rechnen (Relikte von Wasserversorgungsanlagen der Rostocker Neustadt, dort seit dem späten 16. Jahrhundert belegt).
Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben durchzuführende Bodeneingriffe können zur Zerstörung der vermuteten Bodendenkmäler führen. Deshalb sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten:
Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-