

# HANSESTADT ROSTOCK

Land Mecklenburg-Vorpommern

## BEBAUUNGSPLAN Nr.05.GE.35

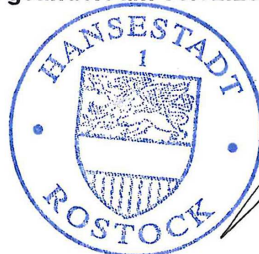
Sonder- und Gewerbegebiet  
„Schutow- altes Messengelände,,

nördlich der Bundesstraße 105,  
und östlich der Messestraße

### BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 10.10.2001  
redaktionell geändert am 08.02.2002

ausgefertigt am 18.02.2002



*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister

**INHALT**

	<b>Seite</b>
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Planungsrechtliche Grundlagen	4
3. Inhalt des Flächennutzungsplans	4
4. Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
5. Angaben zum Bestand	5
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Bauweise	13
7. gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplans	13
8. Grünordnung/Grünausgleich	14
9. Verkehrserschließung	17
10. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	19
10.1 Wasserversorgung	19
10.2 Löschwasser/Brandschutz	20
10.3 Schmutzwasserableitung	20
10.4 Regenwasserableitung	20
10.5 Elektroenergieversorgung	20
10.6 Heizung	21
10.7 Gasversorgung	21
10.8 Fernmeldeversorgung	21
10.9 Müllentsorgung und Abfallwirtschaft	21
11. Immissionsschutz	22
12. Bodenordnende Maßnahmen	23
13. Flächenbilanz	24

---

## 1. Ziel und Zweck der Planung

---

Das alte Messegelände in Schutow liegt an der westlichen Stadteinfahrt von Rostock, unmittelbar an der B 105 und hat dadurch eine besondere städtebauliche Bedeutung für die Hansestadt Rostock.

In der Vergangenheit wurde der westliche Teilbereich als Messestandort genutzt, im östlichen Teilbereich befand sich seit 1953 das Betriebsgelände des VEB Ostseetrans Rostock.

Nach Aufgabe der Messe in den 70er Jahren und nach Ende der Nutzung des Ostseetransgeländes Anfang der 90er Jahre, hat sich die Nutzung des gesamten Gebietes schrittweise gewandelt. So haben sich in den vorhandenen Gebäuden mehrere Handelseinrichtungen und verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt. Zu den Handelseinrichtungen zählen insbesondere das Einrichtungshaus „Domäne“, der Elektrofachmarkt „E 70“, das Möbelhaus „Wikinger“ sowie mehrere Autohäuser. Zu den Gewerbebetrieben gehören unter anderem die Dr. Neuhaus GmbH, Rostocker Leiterplatten, Autohäuser und mehrere kleinere Gewerbebetriebe, insbesondere im Dienstleistungsbereich. Ein großer Teil der Flächen, insbesondere im Bereich der ehemaligen Ostseetrans GmbH, liegt brach bzw. ist ungenutzt. Bauliche Anlagen in diesem Bereich stehen teilweise leer.

Nach der Wende setzte der Messebetrieb auf einer Teilfläche wieder ein, allerdings nur als Provisorium in Form von Zelten. Eine Nutzung des Geländes als Messegelände ist zukünftig nicht mehr vorgesehen.

Das Plangebiet macht derzeit einen städtebaulich unbefriedigenden Gesamteindruck. Eine städtebauliche Ordnung ist nur in Teilbereichen zu erkennen. Die ausgeübten Nutzungen haben teilweise provisorischen Charakter. Die brachliegenden Flächen tragen zum ungenügenden Gesamteindruck bei.

Hauptursache hierfür ist die fehlende planungsrechtliche Sicherheit sowie die fehlende öffentliche Erschließung des Gebietes. Die vorhandenen Straßen und Wege sind überwiegend in Privatbesitz. Die Ver- und Entsorgung der Gebäude erfolgt über private Hausanschlussleitungen. Lediglich im Bereich der B 105 und der Messestraße sind öffentliche Erschließungsleitungen vorhanden.

Neben der unbefriedigenden städtebaulichen Situation gibt es ein zunehmendes Ansiedlungsbegehren von Investoren. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, für das Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Zuge einer städtebaulichen Planung soll das Gebiet geordnet werden. Der Neubau von öffentlichen Erschließungsanlagen soll zukünftige Investitionen ermöglichen.

## 2. Planungsrechtliche Grundlagen

---

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 05.06.1991 gefasst. Nach § 233 BauGB (n.F.) können Verfahrensschritte, mit denen noch nicht begonnen worden ist, nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 durchgeführt werden. Da mit der intensiven Planerarbeitung erst nach diesem Zeitpunkt begonnen wurde, soll von dieser Regelung Gebrauch gemacht werden.

Demnach gelten für den Bebauungsplan folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468, S. 612)

## 3. Inhalt des Flächennutzungsplans

---

Durch Beschluss der Bürgerschaft vom 03.12.1997 ist der betreffende Bereich aus der Fortgeltung des Flächennutzungsplanes herausgenommen worden.

Bei dem vorliegende Bebauungsplan handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Die dringenden Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen in den vorhandenen städtebaulichen Mängeln, die die vorhandenen und zu sichernden Nutzungen im Fortbestand gefährden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen, da er einen bereits bestehenden gewerblich genutzten Bereich weiterentwickelt.

## 4. Geltungsbereich des Bebauungsplans

---

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch Grünland, DRK-Grundstück, eine Pappelreihe und anschließend Grünland
- im Osten: durch die Radewiesen und Griebensölle
- im Süden: durch die Bundesstraße 105
- im Westen: durch die Messestraße

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 35,7 ha.

## 5. Angaben zum Bestand

---

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Sievershagener Lehmmoräne“, die ein Bestandteil des Naturraumes "Flachwelliges, Unteres Warnowgebiet" ist. Die Böden bestehen, entsprechend der eiszeitlichen Entstehung, aus Sanden und Lehm.

Das Gelände ist als flache, wellige Kuppel ausgebildet, die nach allen Seiten hin leicht abfällt. In Richtung Osten geht diese Geländeneigung in die tieferliegenden Flächen Schutower Moorwiesen, Radewiesen und Griebensölle über.

Das Plangebiet gehört teilweise zum Einzugsgebiet der Warnow, die südlichen und westlichen Flächen entwässern allerdings zum Conventer See. Das Plangebiet weist keinerlei natürliche Gewässer oder Gräben auf.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die Gebäude sind überwiegend eingeschossig und mit flachem bzw. flach geneigtem Dach versehen. Nur wenige Gebäude sind zwei- oder mehrgeschossig. Das betrifft insbesondere den Bereich im Nordwesten des Plangebietes.

Größere zusammenhängende Flächen im Südwesten und im Nordosten des Plangebiet sind derzeit noch unbebaut. Während die Freifläche im Nordosten auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden soll, wird die Fläche im Südwesten einer baulichen Nutzung zugeführt.

Für das Plangebiet ist eine Altlastenuntersuchung in Auftrag gegeben worden. Im Ergebnis konnten 8 Teilflächen abgegrenzt werden, bei denen Handlungsbedarf besteht oder bei denen aufgrund ihrer historischen Nutzung Bodenkontaminationen zu erwarten sind und für die nach derzeitigem Erkenntnisstand bezüglich ihrer Nachnutzung/ Bebaubarkeit Einschränkungen geltend gemacht werden müssen. Die einzelnen Teilflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet worden.

### Teilfläche 1 bis 3

Die Teilflächen 1 bis 3 gehören zur Altablagerung „Wilde Müllkippe“, im Nordosten des ehemaligen Ostseetrans-Geländes. Auf dieser Fläche wurden seit den 50er Jahren Boden, Bauschutt und diverse Abfälle aus dem Heiz- und Kraftverkehrsbetrieb abgelagert. Die Aufschüttung hat eine Mächtigkeit von bis zu 2,50 m.

### Teilfläche 1

Trotz sichtbarer Hinweise auf Deponiegut konnten bei den bisherigen Untersuchungen keine den Maßnahmeschwellwert überschreitende Bodenverunreinigung festgestellt werden. Aus diesem Grunde ist derzeit keine Standortsicherung oder -sanierung erforderlich. Eine zukünftige Nutzung als Gewerbegebiet bzw. Grünfläche ist möglich. Allerdings sollten Erdarbeiten grundsätzlich fachgutachterlich begleitet werden um eine Gefährdung für die Schutzgüter Mensch und Umwelt auszuschließen. Der anfallende Boden ist eventuell belastet und muß entsorgt werden. In jedem Falle ist vor Errichtung von Hochbauten die Baugrundtragfähigkeit zu prüfen, da auf dem Areal „wilde Müllkippe“, immer mit Setzungserscheinungen zu rechnen ist.

### Teilfläche 2

Im Ergebnis bisheriger Untersuchungen konnten keine Maßnahmeschwellwert überschreitende Schadstoffkonzentrationen festgestellt werden. Durch die in den Aufschüttungen enthaltenen Abfallstoffe besteht die Gefahr, daß durch Niederschlag gelöste Schadstoffe in die grundwassergesättigte Bodenzone gelangt. Es wird ein jährliches Grundwassermonitoring empfohlen, um rechtzeitig geeignete Sicherungsmaßnahmen (Aufbringung einer mineralischen Deponieabdeckung) einleiten zu können.

Die Nutzung dieser Teilfläche als Grünfläche ist möglich. Die Fläche sollte möglichst nicht öffentlich zugänglich sein. Abgrabungen sollten vermieden werden, da anfallender Boden mit großer Wahrscheinlichkeit belastet ist und damit entsorgt werden muß.

### Teilfläche 3

Auch auf der Teilfläche 3 ist derzeit keine Standortsicherung bzw. -sanierung notwendig. Eine Nutzung der Fläche als Grünfläche bzw. Gewerbegebiet ist möglich. Die Errichtung von Hochbauten ist unter Beachtung der zur Teilfläche 1 gemachten Aussagen möglich.

### Teilflächen 4, 7 und 8

Bei den Teilflächen 4, 7 und 8 handelt es sich um vorhandene Leichtflüssigkeitsabscheider. Ein Altlastenverdacht konnte weder erhärtet noch aufrechterhalten werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß durch Überlaufen oder Risse im Auffangbecken Schadstoffe unter den Bodenplatten angesammelt haben (Mineralölkohlenwasserstoffe). Aus diesem Grunde sind auch diese Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet worden. Sollte sich diese Möglichkeit bestätigen, handelt es sich um relativ kleinräumige Verunreinigungen, die im Zuge der Rückbauarbeiten entsorgt werden müssen.

Nach erfolgtem Rückbau und Verfüllung der Baugruben mit Bodenersatzstoff, bestehen für die Teilflächen 4, 7 und 8 keine Einschränkungen in der Folgenutzung.

### Teilfläche 5

Die Teilfläche 5 ist die ehemalige Wartungsrampe der Ostseetrans GmbH. Auf dieser Teilfläche sind geringe Mengen Schmierfette bis 1 m unter Gelände nachgewiesen worden. Es handelt sich ebenfalls um relativ kleinräumige Verunreinigungen, die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsorgt werden müssen. Danach bestehen keine Einschränkungen für die Folgenutzung.

### Teilfläche 6

Bei der Teilfläche 6 handelt es sich um die ehemalige Tankstelle und gleichzeitig um das größte Konfliktpotential. Es besteht dringender Handlungsbedarf. Im Bereich der unterirdischen Tanks und der Betankungsfläche sind sanierungswürdige Bodenverunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe nachgewiesen worden. Die Kontamination reicht bis ca. 3,50 m in die grundwassergesättigte Bodenzone. Trinkwasserschutzgebiet sind jedoch nicht betroffen und auch der anstehende Geschiebemergel verhindert eine Verdriftung der im Grundwasser gelösten Mineralölkohlenwasserstoffe. Aufgrund des hohen Schadstoffpotentials wird jedoch eine möglichst kurzfristige Sanierung empfohlen. Bis dahin wird ein jährliches Grundwassermonitoring empfohlen, um einen Handlungsbedarf rechtzeitig erkennen zu können.

Auch außerhalb der genannten Verdachtsflächen können jederzeit Bodenbelastungen auftreten. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

Etwa 50 m nördlich der B 105 und 150 m westlich von der östlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein Tiefbrunnen, der ursprünglich für die Autowäsche und für die Grünflächenberegnung genutzt wurde .

Er dient nicht der öffentlichen Wasserversorgung und besitzt auch keine Schutzzone. Eine was-serrechtliche Genehmigung für den ehemaligen Besitzer, die Ostseetrans Verkehrs-GmbH, ist im Jahre 1995 erteilt worden.

Innerhalb der Baugebiete GE 1, GE 4 und GE 11 befinden sich aktive Fledermausquartiere. Die Quartiere sind im Bebauungsplan dargestellt. Fledermäuse unterliegen den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Sollen Quartiergebäude abgerissen werden, ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 31 BNatSchG erforderlich. Der Abriss von Quartiergebäuden muß auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Notwendiger Abriss darf nur in den Wintermonaten nach erfolgter Auskühlung, möglichst nach mehrtägiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszuschließen. Abrissarbeiten sollen vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachhaut bzw. Drempelbleche an den Quartierstellen erfolgen. Das Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundener Tiere ist ratsam.

Vor dem Abriss ist Quartierersatz in ausreichendem Maß und in quartiergleicher oder -ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgreifen-den Quartierersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quar-tiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren.

Für die zerstörten Quartiere ist mehrfach Ersatz zu leisten. Durch bauliche Differenzierung sind unterschiedliche Quartiertypen anzubieten. Es sollte zu den Planungen ein sachkundiger Vertre-ter der Unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vogelarten der Roten Liste M-V und der Roten Liste der Brutvögel Deutschland festgestellt worden. Die Nist-, Brut- und Zufluchtstätten wildle-bender besonders geschützter Tiere unterliegen einem Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstö-rungsverbot (§ 20f BNatSchG). Bei Sanierung von Gebäuden sind bestandserhaltende Maß-nahmen durchzuführen. Bei Abriss von Gebäuden sind zur Wiederansiedlung von gebäudebe-wohnenden Vögeln spezielle Nisthilfen in die Neubauten zu integrieren, um dauerhafte Nistgele-genheiten zu schaffen.

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich mesophile Laubgebüsche, die nach § 20 c BNatSchG sowie § 20 LNatG M-V geschützt sind. Die Biotope sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundla-gennetzes des Landes M-V. Diese Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 5. Mai. 1994 (GVOBl. M-V S. 566), gesetzlich geschützt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden. Die Bodendenkmale sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Veränderungen oder Beseitigungen der Bodendenkmale können nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, so-fern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sicherge-stellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbei-ten zu unterrichten.

---

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

---

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

---

Im Bebauungsplan werden Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO festgesetzt.

#### **Sondergebiete nach § 11 BauNVO**

Bei den festgesetzten Sondergebieten handelt es sich um Sondergebiete, die dem Bestand oder der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen.

Nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Dabei beginnt die Großflächigkeit in der Regel bei ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Vermutungsregel hinsichtlich o.a. Auswirkungen liegt bei etwa 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche entsprechend ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Alle im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete überschreiten diese Werte deutlich.

Um eine ansonsten notwendige Beweisführung nach § 11 Abs. 3 Satz 3 im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden, sind in allen Fällen Sondergebiete festgesetzt worden.

Entsprechend dem jeweiligen Nutzungszweck sind insgesamt 4 Sondergebiete festgesetzt worden.

Die Festsetzung der Verkaufsflächengröße begründet sich aus dem Einzelhandelsgutachten der Hansestadt Rostock „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Rostock, Gesellschaft für Wettbewerbsforschung & Handelsentwicklung mbH, Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg, 20.01.1997,“. Danach ist für den Bereich Schutow von 63.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszugehen. Durch eine stadtinterne Verschiebung zum Zweck der geplanten Ansiedlung von Fachmärkten/Möbelmärkten im Bereich Brinckmansdorf reduziert sich der Wert für den Bereich Schutow auf 43.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Von diesen 43.000 m<sup>2</sup> werden 30.000 m<sup>2</sup> entsprechend einer Gesamtkonzeption und erfolgten Vorplanungen der Fläche westlich der Messestraße zugeordnet. Für den Bereich des alten Messegeländes ist damit von einem Wert von 13.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszugehen. Hiervon sind bereits 8.500 m<sup>2</sup> durch vorhandene Handelsflächen bzw. deren Entwicklungsflächen belegt. Damit würden für Neuansiedlungen noch 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verbleiben. Diese Größenordnung ist für die Ansiedlung eines funktionsfähigen Bau- und Gartenmarktes nicht ausreichend. Um das Ziel der Ansiedlung eines entsprechenden Handelsunternehmens zu gewährleisten, wurde der zur Verfügung stehende Wert durch einen Austausch der Kontingente zwischen Schutow neu und dem alten Messegelände auf 12.000 m<sup>2</sup> erhöht, ohne die Gesamtbilanz für den Bereich Schutow zu verändern. Bei der Reduzierung im Bereich westlich der Messestraße ist der selbe Eigentümer betroffen, der im Bereich der alten Messe hiervon profitiert.

Aufgrund der peripheren Standortlage sowie des starken Anteils innenstadtprägender Sortimente im Ostseepark Sievershagen (ca.18.000 m<sup>2</sup> VRFl.) ist eine Beschränkung innenstadtgefährdender Sortimente zwingend geboten, um negative Auswirkungen auf die Entwicklung anderer, zentraler Versorgungsbereiche der Stadt abzuwenden. Aus diesem Grunde wurden Sortimente und Verkaufsflächen nach Art und Umfang festgesetzt.

Die in den Festsetzung aufgeführte Begriffsbestimmung zu „Verkaufsflächen“, entspricht der Definierung im Einzelhandelserlaß des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Aufnahme der Begriffsbestimmung wird als erforderlich angesehen, da es hierzu unterschiedliche Interpretationen gibt.



### SO 1 Sondergebiet Möbelmarkt

Das Sondergebiet SO 1 Möbelmarkt ist vorrangig zur Bestandssicherung des auf der Fläche ansässigen Möbelmarktes Wikinger festgesetzt worden.

Zulässig ist der Verkauf von Möbeln aller Art an Endverbraucher auf einer Verkaufsfläche von bis zu 3.000 m<sup>2</sup>. Hiervon dürfen auf einer Verkaufsfläche von bis zu 450 m<sup>2</sup> branchenübliche Randsortimente gehandelt werden.

Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:

- a) Nahrungs- und Genussmittel
- b) Drogerie- und Parfümerieartikel
- c) Schuhe, Lederwaren
- d) Uhren, Schmuck
- e) Foto, Optik
- f) Spielwaren, Sportartikel
- g) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- h) HiFi-Artikel
- i) Fahrräder

### SO 2 Sondergebiet Elektrofachmarkt und Gastronomie

Das Sondergebiet SO 2 Elektrofachmarkt und Gastronomie ist ebenfalls vorrangig zur Bestandssicherung des auf der Fläche ansässigen Handelsunternehmens „E 70,“ festgesetzt worden. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Im Elektrofachmarkt ist der Verkauf von Hi-Fi, Elektroartikeln und Küchenmöbeln zulässig.

Der Standort des Sondergebietes 2, unmittelbar an der Fußwegverbindung Richtung Evershagen und am Endpunkt der zentralen Achse, würde auch eine zukünftige Nutzung im gastronomischen bzw. Freizeitbereich rechtfertigen.

Dies gilt um so mehr, da bereits gastronomische Nutzungen in der Vergangenheit an diesem Standort bestanden haben. Aus diesem Grunde sind im Bebauungsplan sowohl Schank- und Speisewirtschaften als auch Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zugelassen worden.

### SO 3 Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt

Auf der Sondergebietsfläche SO 3 ist ein Bau- und Gartenmarkt mit einer umbauten Verkaufsfläche von max. 10.000 m<sup>2</sup> und einem Freilager von max. 2.000 m<sup>2</sup> zulässig. Hiervon ist der Verkauf von branchenüblichen Randsortimenten auf eine Verkaufsfläche von bis zu 700 m<sup>2</sup> zulässig.

Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:

- a) Nahrungs- und Genussmittel
- b) Drogerie- und Parfümerieartikel
- c) Schuhe, Lederwaren
- d) Uhren, Schmuck
- e) Foto, Optik
- f) Spielwaren, Sportartikel
- g) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- h) HiFi-Artikel

Die Höhe der festgesetzten Verkaufsfläche wurde gegenüber der Vorentwurfplanung vergrößert, um die Ansiedlung eines konkurrenzfähigen Bau- und Gartenmarktes zu ermöglichen.

#### SO 4 Sondergebiet Möbelmarkt

Das Sondergebiet SO 4 ist ebenfalls vorrangig zur Bestandssicherung des auf der Fläche ansässigen Handelsunternehmens „Domäne“ festgesetzt worden.

Zulässig ist der Verkauf von Möbeln aller Art an Endverbraucher. Für den Möbelmarkt darf eine Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Hiervon dürfen auf einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m<sup>2</sup> branchenübliche Randsortimente gehandelt werden. Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:

- a) Nahrungs- und Genussmittel
- b) Drogerie- und Parfümerieartikel
- c) Schuhe, Lederwaren
- d) Uhren, Schmuck
- e) Foto, Optik
- f) Spielwaren, Sportartikel
- g) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- h) HiFi-Artikel
- i) Fahrräder

#### **Auswirkungen der Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO**

##### schädliche Umwelteinwirkungen

Durch die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen in Schutow wird es zwangsläufig zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Das bewirkt ebenso zwangsläufig höhere Lärmimmissionen im Plangebiet und entlang der übergeordneten Straßen (B 105, Messestraße).

Die übrigen Baugebietsflächen im Plangebiet sind als Gewerbegebiete im Bebauungsplan festgesetzt worden. Auch bisherige Nutzungen im Gebiet sind gewerblicher Art. Im unmittelbaren Umfeld der Einzelhandelsbetriebe sind demzufolge keine lärmsensiblen Nutzungen vorhanden oder geplant. Der Verkehr wird über leistungsfähige Hauptverkehrsstraßen an das Plangebiet herangeführt. Es kann also eingeschätzt werden, daß die erhöhten Lärmimmissionen noch nicht die Schwelle von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG erreicht. Dazu zählen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

##### Auswirkungen auf den Verkehr

Die Auswirkungen der Planung auf den Verkehr sind in einem Verkehrsgutachten untersucht worden. Generell ist festzustellen, daß ein erhöhter Ziel- und Quellverkehr auftreten wird. Dieser höhere Verkehr wird jedoch über angrenzende leistungsfähige Straßen abgeleitet. Die südlich angrenzende B 105 wurde im Rahmen des Ausbaus des Schutower Kreuzes 4-spurig ausgebaut. Das Planfeststellungsverfahren hierzu ist abgeschlossen. Die westlich angrenzende Messestraße soll zwischen der B 105 und der Gebietszufahrt ebenfalls 4-spurig ausgebaut werden. Die hierfür benötigten Flächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Das Plangebiet wird über leistungsfähige Knotenpunkte an die übergeordneten Straßen angebunden. Es kann eingeschätzt werden, daß der zusätzliche Verkehr durch das übergeordnete Straßennetz aufgenommen werden kann.

### Auswirkungen auf die Versorgung im Einzugsbereich der großflächigen Handelsbetriebe sowie Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Gemeinden.

Ziel der Einzelhandelskonzeption war, durch eine gezielte räumlich-funktionale Weiterentwicklung des Einzelhandels in städtebaulicher Hinsicht so zu kanalisieren, dass:

- die Einzelhandelsstruktur und Attraktivität der Innenstadt als urbaner Kristallisationskern gesichert und (re-)vitalisiert wird,
- die Nahversorgung in den Wohngebieten gewährleistet bleibt und
- ausgewogene räumliche Versorgungsstrukturen zwischen Innenstadt, Peripherie und Wohngebieten zur Stärkung der oberzentralen Sogkraft einerseits und zur Förderung funktionsfähiger Verkehrsabläufe andererseits erhalten werden.

Mit der Entwicklung des peripheren Standortes Schutow ergibt sich für die Stadt die Möglichkeit, im Sinne einer räumlich-funktionellen Arbeitsteilung des Standortnetzes, großflächige, überwiegend Pkw-orientierte Handelsunternehmen anzusiedeln. Hierbei ist allerdings der Gesamtbereich auch westlich der Messestraße zu berücksichtigen. Für den Bereich „Alte Messe“, erfolgt eine Konzentration auf die Sicherung und Ausweisung von Entwicklungsspielräume für ansässige Unternehmen. Ein wesentliches Ziel des vorliegenden B-Plan ist die Entwicklung gewerblicher Strukturen. Die Ausweisung von neuen großflächiger Handelsunternehmen beschränkt sich auf den Bereich Bau- und Gartenmarkt. Eine aus dem Einzelhandelskonzept der Hansestadt Rostock abzuleitende Empfehlung bezüglich Ansiedlungsreserven für Möbelmärkte bleibt den Flächen westlich der Messestraße vorbehalten.

Bei den großflächigen Einzelhandelsunternehmen ist die Beschränkung innenstadtgefährdender Sortimente zwingend geboten, um negative Auswirkungen auf die Entwicklung anderer, zentraler Versorgungsbereiche der Stadt abzuwenden. Aus diesem Grunde wurden Sortimente und Verkaufsflächen nach Art und Umfang festgesetzt.

### Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Wie bereits eingangs der Begründung geschildert, macht der Standort des alten Messegeländes einen eher ungeordneten Eindruck. Eine städtebauliche Ordnung ist nur in Teilbereichen erkennbar, derzeitige Nutzungen bestehen in Provisorien und große Flächen sind derzeit ungenutzt und verwahrlost. Bis auf zwei Teilbereiche im Westen und Nordosten, ist das Gebiet nahezu vollständig versiegelt. Bei Umsetzung der Planung wird das Gebiet städtebaulich deutlich aufgewertet. Geschützte Landschaftsbestandteile werden durch die Planung nicht berührt. Aus diesem Grunde sind negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auswirkungen auf den Naturhaushalt können entstehen z.B. durch Versiegelung größerer Bodenflächen. Das Plangebiet ist zu einem großen Teil bereits sehr stark versiegelt. Das betrifft besonders das Gelände des ehemaligen VEB Ostseetrans, das nahezu vollständig versiegelt ist. Auch das ehemalige Messegelände im südwestlichen Teilbereich weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Mit den Festsetzungen ist auf diesen Flächen von einer entsprechenden Entsiegelung auszugehen. Zu erwartende neue Versiegelungen werden sich entsprechend den Festsetzungen in einem für ein Gewerbegebiet normalen Umfang bewegen.

Der Bau der Erschließungsanlagen führt zum Teil zum Verlust von Baumbestand. Dieser Verlust wird ausgeglichen durch Anpflanzungen entlang der B 105 und der Messestraße sowie durch Baumpflanzungen ein- oder beidseitig entlang der Erschließungsstraßen sowie entlang der zentralen Mittelachse.

Es kann festgestellt werden, dass bei einer Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen im ehemaligen Messegelände Schutow gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere Auswirkungen auf den Verkehr und auf die Immissionsituation im Plangebiet zu erwarten sind. Die übrige Nutzung des Plangebietes sowie der angrenzenden Bereiche und die Lage des Plangebietes an leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen lassen jedoch die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen in der geplanten Größenordnung zu.

Da der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit in der Summe mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche bildet, ist eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet worden. Hierbei sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, menschliches Wohlbefinden sowie Kultur und Sachgüter bewertet worden.

Im Ergebnis wurde festgestellt: „Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass durch die Bebauungsplanung keine bzw. nur geringe Beeinträchtigungen der bestehenden Umweltsituation eintreten werden. Vielmehr verbindet sich mit der Planung des Gewerbe- und Sondergebietes Schutow- Altes Messegelände die Chance, bestehende Umweltbelastungen zu verringern. Dies resultiert v.a. aus der jahrzehntelang bestehenden gleichartigen Nutzung,„

Die Einzelergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierzu zählen insbesondere

- die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens außerhalb der Deponie
- die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung
- die Freihaltung der Frischluftbahn durch Rücknahme der Baugrenze für GE 6 auf Höhe GE 5
- Schutz und Entwicklung der ruderalen Staudenfluren, der mesophilen Laubgebüsche sowie heimischer Baumarten, Erhalt bzw. Ersatz von Nist- und Brutplätzen sowie der Fledermausquartiere
- die Erhaltung des nördlich verlaufenden bedeutsamen Biotopverbundes
- die Schaffung von Biotopstrukturen mit Trittsteinfunktion im B-Plangebiet durch Entwicklung von Grünachsen

### **Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO**

In den Gewerbegebieten sind Sonderpostenmärkte nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen worden. In der Begründung ist bereits auf die besondere städtebauliche Situation des Standortes hingewiesen worden. Zum einen trägt er am unmittelbaren Stadteingang von Rostock zum ersten Gesamteindruck bei, zum anderen soll das ehemalige Messegelände der Hansestadt Rostock zu einem attraktiven Handels und Gewerbegebiet entwickelt werden. Diesem Anliegen würde die Errichtung von Sonderpostenmärkten zuwiderlaufen. Insbesondere das äußere Erscheinungsbild solcher Märkte steht der beabsichtigten städtebaulichen Qualität an diesem Standort entgegen.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 11, GE 12, GE 13 und GE 14 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen worden. Damit soll die standörtliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet gesteuert und insbesondere der gewerblichen Nutzung ein ausreichender Raum gesichert werden.

Innerhalb der Baugebiete GE 3, GE 8, GE 9 und GE 10 sind Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des § 8 BauNVO in Verbindung mit textlicher Festsetzung Nr. 1.15 zulässig. Damit werden bereits vorhandene Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und darüber hinaus an städtebaulich exponierten Standorten Akzente gesetzt.

Weitere Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Nutzungsarten wurden für die Gewerbegebiete nur im Hinblick auf das Emissionsverhalten festgesetzt. (Siehe hierzu Kapitel 11 der Begründung)

---

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

---

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer GRZ, durch die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Oberkante baulicher Anlagen bestimmt worden. Dabei sind für einzelne Baugebiete unterschiedliche Festsetzungen getroffen worden. Während aus städtebaulichen Gründen parallel zur B 105 und zur Messestraße 2- bis 4-geschossige Baukörper errichtet werden sollen, ist die Geschossigkeit im übrigen Plangebiet auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Ausnahme hiervon ist das Baugebiet SO 2 Einzelhandel und Gastronomie. Hier könnte, als städtebauliche Dominante, ebenfalls ein 3 geschossiges Gebäude errichtet werden.

Die Grundflächenzahl ist grundsätzlich mit 0,8 festgesetzt worden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet sowie Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und dem damit verbundenen Stellplatzbedarf, erscheint die Festsetzung einer GRZ von 0,8 gerechtfertigt. Abweichungen hiervon betreffen lediglich das Baugebiet GE 13. Für das Baugebiet GE 13 ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt worden, um die Obergrenze der Baumassenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht zu überschreiten.

Für die Eingangsbereiche sind ausnahmsweise Höhen baulicher Anlagen bis 16 m zulässig. Damit soll den Unternehmen ermöglicht werden, sich entsprechend nach außen zu präsentieren.

## 6.3 Bauweise

---

Auf die Festsetzung einer Bauweise ist im Bebauungsplan bewusst verzichtet worden. Die Bildung relativ großer Grundstücke für die Einordnung der geplanten Nutzungen führt dazu, dass Gebäude unabhängig von der Führung der Erschließungsstraßen errichtet werden. Dadurch ist die Frage nach den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht zweifelsfrei zu klären. Dieses ist aber gerade Grundvoraussetzung für die Bestimmung der Bauweise (mit oder ohne seitlichen Grenzabstand). Die Dimensionierung der Baukörper, ihre Stellung zueinander und zu den Erschließungsanlagen erfolgt über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baulinien und Baugrenzen.

## 7. gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplans

---

In den Bebauungsplan wurden einige gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V) aufgenommen. Das betrifft insbesondere Festsetzungen zu Werbeanlagen. Die besondere Lage des Standortes als Stadteinfahrt aus Richtung Westen, erfordert die Einhaltung besonderer Grundsätze bei der Gestaltung von Werbeanlagen. Aus diesem Grunde sind Werbeanlagen im straßenbegleitenden Grünstreifen parallel zur B 105 und zur Messestraße unzulässig. Dachwerbeanlagen sind auf eine maximale Höhe von 3,00 m begrenzt und nur zum Zweck der Firmierung zulässig. Damit soll erreicht werden, dass sich die ansässigen Unternehmen angemessen nach außen präsentieren können aber gleichzeitig eine Fremdwerbung vermieden wird, da durch diese negative Auswirkungen auf das Landschafts- und städtebauliche Erscheinungsbild zu befürchten sind. In Verbindung mit Gebäuden sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage an der Fassade darf 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.

Werbeanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung zielt mit den angegebenen Flächenmaßen vordergründig auf die Vermeidung von Großtafelwerbung außerhalb der Baufelder, da diese einen negativen Einfluss auf das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild hat. Gleichzeitig werden damit Werbetürme ausgeschlossen. Da auf Grund der Gleichbehandlung diese auf allen Baufeldern zulässig sein müssten wäre hierbei eine Häufung zu erwarten, die ebenfalls ungewollte negative Auswirkungen auf die äußere Gestalt des Plangebietes hätten.

Die Alternative für einen gemeinsamen Werbeturm für das gesamte Plangebiet scheidet aus, da das Gesamtgebiet nicht einem einheitlichen Vermarktungskonzept unterliegt. Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind ebenfalls unzulässig.

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der Fassaden an den Baulinien, die der B 105 zugewandt sind. Um zu verhindern, dass an diesem wichtigen Stadteingang lange, fensterlose Fassaden errichtet werden ist vorgeschrieben, dass der Fensterflächenanteil mindestens 25 % betragen muss. Gebäude ab einer Länge von 50 m sind durch Vor- oder Rücksprünge zu gliedern. Die einzelnen Fassadenabschnitte müssen mindestens 1/5 und höchstens 1/3 der Gebäudelänge haben.

Diese Festsetzungen gelten nicht für den Bereich des Sondergebietes SO 3 (Bau- und Gartenmarkt) da durch die Spezifik dieses Gebäudetypes entsprechende gestalterische Festsetzungen nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zu realisieren wären.

## **8. Grünordnung /Grünausgleich**

---

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, welches nach § 34 BauGB beurteilt werden kann. Damit waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe im Sinne von § 8 BNatSchG zulässig. Mit dem Bebauungsplan wird die Fläche nunmehr städtebaulich geordnet sowie Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit greift § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Standortes, der vorgesehenen Nutzung als Handels- und Gewerbestandort, der Verflechtung mit angrenzenden Nutzungen und aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den geschützten Landschaftsbestandteilen „Radewiese und Griebensölle,, ist parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Die wesentlichsten Inhalte sind in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen worden.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 01. April 1998 einen Landschaftsplan beschlossen. Die im Landschaftsplan dargestellten prägenden Landschaftsbildelemente in Form von Baumreihen, werden im Bebauungsplan erhalten.

Im Gebiet wird entlang der zentralen Hauptachse ein Grünzug entwickelt, der das Plangebiet mit Evershagen verbindet. Hierzu wird der bereits auf der Westseite des festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiches vorhandene Grünbestand auch auf der Ostseite ergänzt. Der verkehrsberuhigte Bereich sowie der nach Süden weiterführende Fußweg erhält eine einseitige Baumpflanzung. Im Bereich des jetzigen Elektromarktes „E 70“ öffnet sich der Grünzug zu einer größeren zusammenhängenden Grünfläche, die als Aufenthaltsbereich parkartig zu gestalten ist.

Eine zweite Grünverbindung verläuft in Ost-West Richtung im nördlichen Teil des Plangebietes. Hier sind, besonders im östlichen Teilbereich, heute noch deutliche Grünstrukturen zu erkennen. Diese Strukturen sollen aufgenommen und im Plangebiet fortgesetzt werden. Durch Festsetzung von Grünflächen sowie von Erhaltungs- und Pflanzgeboten soll dieses Anliegen unterstützt werden.

Entlang der an das Plangebiet angrenzenden Straßen B 105 sowie Messestraße werden ebenfalls Grünflächen festgesetzt, die in unterschiedlicher Weise bepflanzt werden sollen.

Die zu entwickelnden Grünzüge haben neben der gebietsinternen gliedernden Funktion die Aufgaben, die wichtigen angrenzenden Grünräume (GLB „Radewiesen und Griebensölle“ im Osten, Mühlenteich im Nordwesten und Schutower Moorwiesen südlich der B 105) untereinander und mit den Grünflächen im Gebiet zu vernetzen. Diese Grünverbindungen bieten die notwendigen Rückzugsräume und Wanderungswegen vor allem für Kleinsäuger, Reptilien und Insekten. Damit sind sie ein wichtiger Bestandteil im Biotopschutz.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen auf derzeitig gewerblich genutzten privaten Grundstücksflächen bedeutet Einschränkungen der ausgeübten Nutzung für die jeweiligen Eigentümer. Das betrifft insbesondere Flächen in den Baugebieten SO 1, SO 2 sowie GE 3, GE 4 und SO 4.

Im Bereich des Sondergebietes SO 1 ist ein Teil der derzeitig für Stellplätze genutzten Fläche des Möbelmarktes Wikinger als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Diese Fläche ist ein Bestandteil der Grünverbindung aus dem Gebiet in Richtung Evershagen. Da nach § 48 LBauO M-V notwendige Stellplätze vorhanden sein müssen, sind die südlich an die Bebauung angrenzenden Flächen als Fläche für Stellplätze festgesetzt worden mit einem direkten Zugang zu den Planstraße A und D.

Die Grünfläche südlich des Baugebietes SO 2 gehört zur zentralen Grünachse. Die hier vorhandenen Reste der Grünflächengestaltung der 70er Jahre mit einem markanten Brunnen sollen für die öffentlichen Nutzung erhalten und in die Gesamtgestaltung integriert werden. Die gesicherte Erschließung des Baugebietes erfolgt zum einen über die verkehrsberuhigte Fläche direkt südlich der Bebauung und über die Zufahrt zu den Stellplätzen im Osten des Grundstücks.

Die Grünfläche nördlich des Baugebietes SO 2 soll als parkartige Anlage entwickelt werden. Auch hier sind Gestaltungselemente aus der ehemaligen Nutzung als Messegelände erhalten. Die Fläche dient als Erholungsbereich für die im Gebiet ansässigen Nutzer und kann auch von den Bewohnern der nördlich angrenzenden Wohngebieten Evershagen und Evershagen Süd genutzt werden. Gleichzeitig ist diese Fläche Bestandteil der Frischluftschneise nördlich des Plangebiets.

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen östlich angrenzend an das Baugebiet GE 3 ist ein wesentlicher Bestandteil zur Umsetzung der zentralen Grünachse. Hiermit wird die vorhandene Bepflanzung gesichert und ergänzt. Für die damit teilweise entfallenden Stellplätze ergeben sich durch das neue Erschließungssystem Ersatzmöglichkeit auf den westlichen Grundstücksflächen entlang der Planstraße B. Die Haupteerschließung der Grundstücke wird von der Planstraße B erfolgen. Im Bereich der Grünachse werden 3,5 m breite Zufahrten gewährt, um eine Erreichbarkeit der Grundstücke auch von der östlich angrenzenden verkehrsberuhigten Fläche zu gewährleisten.

Die Grünfläche westlich der Baugebiete GE 4 und SO 4 ist eine Ergänzung des zentralen Grünzugs. Auch hier sind Querungen als Grundstückszufahrten zulässig.

Die unter Altlastenverdacht stehende Fläche im Nordosten des Plangebietes wird als naturbelassene Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der dort verbrachten Abfallstoffe sollte eine öffentliche Zugänglichkeit unterbunden werden.

Für wesentliche und markante Großgrünstrukturen werden Erhaltungsgebote festgesetzt. Diese Flächen stellen wichtige Bausteine in der zu entwickelnden Grünvernetzung dar.

Die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Flächen sind erforderlich, um die Grünraumvernetzung umzusetzen.

Bei den mit Erhaltungsgebot belegten Einzelbäumen handelt es sich um besonders hochwertigen Baumbestand. Generell ist darauf zu verweisen, dass alle Bäume im Geltungsbereich der gültigen Baumschutzsatzung unterliegen und für das Entfernen entsprechende Fällgenehmigungen zu beantragen sind.

Die vorhandenen baulichen Nutzungen sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, lassen eine hohe Auslastung der GRZ erwarten, bei flächenmäßig großen Grundstücken. Um eine innere Durchgrünung der Baugebietes zu erreichen, sind die Gebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, mit Fassaden- und Dachbegrünung zu versehen. Gleichzeitig dienen diese Maßnahmen der Verbesserung des Mikroklimas im Gebiet. Vor allem werden ein starkes Aufheizen der Baukörper vermieden und wichtige Lebensräume für Insekten und Vögel geschaffen. Um den technischen und finanziellen Aufwand gegenüber „normalen“ Dachkonstruktionen gering zu halten, wurde eine extensive Dachbegrünungsform gewählt. Desweiteren besteht durch die Dachbegrünung der Vorteil, anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen auf diesen zu nutzen.

Es entfällt weitgehend eine bei der vorhandenen ungünstigen Bodenbeschaffenheit schwierige Versickerung auf dem eigenen Grundstück. Als gewissen Ausgleich zu höheren Aufwendungen wurde in der Festsetzung Nr. 9.9 für die Stellplatzbegrünung ein Baum je angefangener 5 Stellplätze festgesetzt, gegenüber dem normalerweise üblichen Bezug auf 4 Stellplätze.

Um einen Überblick über den Grad der Flächenversiegelungen zu bekommen ist ein Vergleich des Zustandes vor Planungsbeginn und nach Umsetzung der Planung vorgenommen worden. Vor Planungsbeginn war auf einer Gesamtfläche von ca. 357.200 m<sup>2</sup> ein Freiflächenanteil von ca. 117.400 m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Anteil von ca. 33 %. Die versiegelte Fläche betrug 239.800 m<sup>2</sup> entsprechend 67 %.

Den Versiegelungsgrad nach Umsetzung der Planung zeigt nachfolgende Tabelle:

Flächenkategorie	Gesamtfläche	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche
GE 1	22.626	0,8	18.100
GE 2	17.907	0,8	14.325
GE 3	21.731	0,8	17.384
GE 4	23.795	0,8	19.036
GE 5	4.736	0,8	3.788
GE 6	5.432	0,8	4.345
GE 7	11.088	0,8	8.870
GE 8	6.120	0,8	4.896
GE 9	6.182	0,8	4.945
GE 10	3.812	0,8	3.049
GE 11	20.968	0,8	16.774
GE 12	7.718	0,8	6.174
GE 13	4.460	0,8	3.568
GE 14	10.916	0,8	8.732
SO 1	7.581	0,8	6.064
SO 2	5.657	0,8	4.525
SO 3	33.835	0,8	27.068
SO 4	17.798	0,8	14.238
Versorgungsfläche	2.665	0,3	799
Verkehrsflächen	36.782	0,85	31.264
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.561	1,0	5.561
gesamt			223.505

Damit verringert sich die versiegelte Fläche um 16.295 m<sup>2</sup>



## 9. Verkehrserschließung

### Einbindung in das angrenzende übergeordnete Verkehrsnetz

Die Größe des Plangebietes sowie die vorhandenen und geplanten Nutzungen, insbesondere die vorgesehenen Einzelhandelsflächen in einer Größenordnung von insgesamt 20.500 m<sup>2</sup>, machen zwei Anbindungen an das angrenzende übergeordnete Straßennetz zwingend erforderlich. Diese Anbindung erfolgt über einen Knotenpunkt an die B 105 und eine Anbindung an die Messestraße.

Im Planfeststellungsverfahren zum 4-spurigen Ausbau der B 105 (Umbau Schutower Ring, planfestgestellt am 03.06.1997) ist die Anbindung an das Plangebiet als lichtsignalgeregelte Anbindung enthalten. Der Verzicht auf diese Verkehrsanbindung würde zu einer erheblichen Mehrbelastung sowohl der Messestraße als auch der übrigen Erschließungsstraßen im Plangebietes führen. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption kann ein Großteil des Verkehrsaufkommens unmittelbar über die Anbindung „Ostseetrans.“ zu- und abfließen. Dieses ist insoweit wichtig, als unmittelbar westlich und östlich der Zufahrt ein Großteil der Einzelhandelsflächen eingeordnet ist. Das betrifft das Einrichtungshaus Domäne sowie auch den östlich davon vorgesehenen Bau- und Gartenmarkt. Die Einordnung von Einzelhandelsflächen gerade an dieser Stelle dient sowohl der Bestandssicherung des vorhandenen Einrichtungshauses als auch der Aufwertung der zentralen Nord-Süd-Achse innerhalb des Plangebietes. Bei einseitiger Anbindung lediglich an die Messestraße müsste der gesamte Besucherverkehr zu bzw. von diesen Einzelhandelseinrichtungen das Plangebiet über die nördliche oder die südliche Erschließungsstraße queren. Damit würde die zentrale Fuß- und Radwegverbindung zwischen der B 105 und Evershagen eine deutlich geringere Attraktivität haben. Aus den genannten Gründen ist die Anbindung des Plangebietes an die B 105 unverzichtbar. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die für die Ausbildung des Knotenpunktes erforderliche Fläche nachrichtlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden.

Das Plangebiet wird in westlicher Richtung an die Messestraße angebunden. Um das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen über die Messestraße ableiten zu können, ist ein 4-spuriger Ausbau der Straße erforderlich. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die hierfür benötigte Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Die Anbindung an die Messestraße erfolgt an dem Punkt, der bereits bei den Vorplanungen zu den Bebauungsplänen Nr. 05.SO.03.3 (Sondergebiet „Neue Messe.“) sowie Nr. 05. VF. 81 (Messestraße) gewählt wurde. Dieser Punkt berücksichtigt notwendige Abstände zur Kreuzung B 105 / Messestraße sowie wesentliche Grundstücksverhältnisse westlich der Messestraße.

### Gebietsinternes Erschließungskonzept

Zwischen den beiden Anbindungen B 105 und Messestraße wird ein leistungsfähiger Straßenring ausgebildet. Aufgrund des zu erwartenden hohen Anteils gewerblichen Verkehrs beträgt die Straßenbreite einheitlich 6,50 m. Die Straßen verlaufen zum Teil auf bereits vorhandenen Trassen, die entsprechend auszubauen sind.

Ausgehend von dem zentralen Straßenring werden zwei Bereiche des Plangebietes über gesonderte Stichstraßen erschlossen. Es handelt sich hierbei um den Bereich im Nordwesten des Plangebietes (Wikinger Möbel und Rostock-Elektronik) sowie um den Bereich im Südwesten. Die Stichstraßen enden jeweils in einer Wendeschleife mit einem Radius von 12,5 m die auch mit Lastzügen befahren werden kann.

Die Erschließungsstraßen sollten in der Regel mit beidseitigen Gehwegen, in den Stichstraßen mit mindestens einseitigen Gehwegen versehen werden.

Mittig durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd Richtung eine Zentrale Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Bushaltestelle an der B 105 und dem Wohngebiet Evershagen-Süd.

Im Inneren Bereich des Plangebietes wird diese Achse als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet, da die Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke mit Kraftfahrzeugen gesichert werden muß.

Der Abschnitt zwischen „Domäne“, und der B 105 sowie im Bereich „E 70“, und „Wikinger Möbel“, ist das Fahren mit Kraftfahrzeugen auszuschließen. Eine Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist sicherzustellen. Bei der Anordnung von Pollern zum Schutz der Fußgänger sind diese nur zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 geöffnet werden können.

Der im B-Plan im Zuge der zentralen von Norden nach Süden verlaufenden verkehrsberuhigten Fläche anzuordnende Fuß- und Radweg wird in Richtung Innenstadt auf der Nordseite der B 105 weitergeführt. In den Planunterlagen des Planfeststellungsverfahrens zum 4-spüriger Ausbau der B 105, ist auf der Nordseite der B 105 ein Rad- sowie ein Gehweg enthalten. Im Bereich der Anbindung „Ostseetrans“, sind die Fußgänger über den lichtsignalgesteuerten Knoten zur Bushaltestelle auf der Südseite der B 105 zu führen.

Zukünftig könnte eine innerstädtische Buslinie durch das Plangebiet geführt werden. Da in der Regel auf beiden Seiten der Haupterschließungsstraße A Pflanzstreifen in einer Breite von 2,50 m vorgesehen sind, könnte problemlos die notwendigen Bushaltestellen eingeordnet werden.

Für den Kreuzungspunkt Planstraße A / B im Bereich der Anbindung an die B 105 ist in der Umsetzung eine Vorfahrtsregelung anzustreben, da über diesen Punkt auch die Sondergebietsfläche für einen Bau- und Gartenmarkt mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen zu erschließen ist.

Ein wesentlicher Grundsatz bei der Entwurfsplanung der Verkehrsflächen war das Ziel, den Eingriff in bestehende Bausubstanz so gering wie möglich zu halten. Um ein effizientes Ringsystem zu entwickeln ist allerdings ein Eingriff nicht zu vermeiden. Es wurde darauf Rücksicht genommen, dass aktiv genutzte Gebäude nicht beansprucht werden und vordergründig nach Augenschein minderwertige Bausubstanz vom Abriss betroffen ist.

Nennenswerte Eingriffe erfolgten im

- nördlichen Kreuzungsbereich Planstraße A/B/D  
Die Flächen östlich der Planstraße B sind durchgehend bebaut. Ein Verschieben der Straße nach Norden hätte einen Abriss eines mehrgeschossigen Gebäudes mit ca. 50 Arbeitsplätzen zur Folge. Eine Anordnung der für das Baugebiet SO 1 notwendigen Stellplätze wäre nicht mehr möglich. Eine Verschiebung nach Süden würde den Abriss von zwei genutzten, massiven Gebäuden mit mehreren Arbeitsplätzen bedeuten. Außerdem befindet sich in diesem Bereich ein höherwertiger Baumbestand als der jetzt betroffene Bestand.
- südöstlichen Kreuzungsbereich Planstraße A / B  
Die Lage der Verkehrsfläche wird in diesem Bereich durch den Kreuzungspunkt mit der B 105, die notwendige Aufstelllänge für die Ausfahrt aus dem Plangebiet sowie das Gebäude des vorhandenen Handelsunternehmens vorgegeben.
- südwestlichen Bereich Planstraße B  
Eine Verschiebung nach Norden hätte ein mehrfaches Verschwenken der Straße zu Folge, da die angrenzenden Kreuzungspunkte in ihrer Lage fest sind. Ein entsprechendes Verschwenken würde zur Unübersichtlichkeit im Verkehrsverlauf führen. Durch die begrenzte Flächenverfügbarkeit wären außerdem massive Einschnitte in die Querschnittsgestaltung notwendig, wie Einengung von Fußwegen und der Verzicht auf eine durchgehende Durchgrünung. Das betroffene Gebäude besitzt eine große Kubatur, ist aber augenscheinlich in einem desolaten Zustand. Mit dem Bebauungsplan ergeben sich Möglichkeiten für eine Neubebauung, die dem vorhandenen Volumen entsprechen und somit ein Ausgleich gegeben ist.

Es wird empfohlen, die Erschließungsstraßen je nach Platzverhältnissen mit ein- oder beidseitigen Baumpflanzungen zu versehen. Die Pflanzstreifen sollten eine Breite von 2,50 m erhalten. Im Bebauungsplan sind die hierfür vorgesehenen Teile der Verkehrsflächen mit einem Pflanzgebot belegt. Die genauen Pflanzvorschriften sind im Teil B des Bebauungsplans festgesetzt worden.

### Erschließung der Baugebiete (Besonderheiten)

Mit dem geplanten Ausbau der Messestraße kann die derzeitige Zufahrt zum Gewerbegebiet GE 1 aus verkehrstechnischer Hinsicht langfristig nicht aufrecht erhalten werden. Die derzeitige Zufahrt steht unter Bestandsschutz. Planerisch wird die Zufahrt über die Planstraße D erfolgen. Zur Sicherung der Erschließung wird im südlichen Bereich des Baugebietes GE 1 ein Wegerecht festgesetzt. Geprüft wurde auch eine Variante, die ein Wegerecht über das Flurstück Nr. 47/80 (östlicher Bereich GE 1) vorsah. Der Vorteil dieser Variante liegt in der zentralen Anbindung des betreffenden Grundstücks und könnte eine spätere durch die vielen Nutzer denkbare Grundstücksteilung erleichtern. Allerdings stellt dieses Wegerecht einen extremen Eingriff in die Produktionsabläufe (Anlieferung, Zwischenlagerung, betriebseigene Stellplätze) des zu belastenden Unternehmens dar. Aus diesem Grund kommt diese Variante nicht zum Tragen.

Die Baugebiete SO 3 und GE 8 sind über eine gemeinsame Zufahrt an den Kreuzungspunkt Planstraße A / B anzubinden, wobei die Aufstellfläche für den abfließenden Verkehr aus Gründen eines sicheren und zügigen Verkehrsflusses mindestens 30 Meter lang sein muß.

### Ruhender Verkehr

In den Haupterschließungsstraßen ermöglichen die mit bis 14 Metern festgesetzten Abstände zwischen den Bäumen das Parken von Pkw's und LKW's.

Damit kann für den öffentlichen Verkehrsraum überschlächlich von folgendem Angebot für öffentliche Parkplätze ausgegangen werden:

Im Bebauungsplan sind insgesamt 1.700 lfd.m Pflanzstreifen festgesetzt worden. Hierbei sind die Flächen zwischen den Hauptanbindungen B 105 und Messestraße und dem nächstgelegenen Straßenknoten nicht mitgerechnet worden, da hier aus Gründen der Verkehrssicherheit und Flüssigkeit der Verkehrsströme grundsätzlich keine Parkplätze eingeordnet werden können.

Setzt man voraus, dass innerhalb der Pflanzstreifen ca. alle 14 m ein Straßenbaum gepflanzt wird, ergeben sich ca. 121 Zwischenräume, in die jeweils 1-2 Parkstände, eingeordnet werden könnten. Das ergibt eine Gesamtzahl von 182 Parkständen. Praktisch kann jedoch die Hälfte der so ermittelten Parkplätze durch die Ausbildung von Grundstückszufahrten nicht realisiert werden. Überschlächlich kann also davon ausgegangen werden, daß ca. 90 öffentliche Parkplätze im Gebiet realisierbar sind. Die genaue Anzahl der tatsächlich zu realisierenden Parkplätze ist im Erschließungsprojekt festzulegen.

Bei den Sondergebieten wird die Fläche für die Stellplätze genau festgesetzt. Damit wird die Zuordnung der Stellplätze zu den Erschließungsstraßen eindeutig geregelt und das angestrebte städtebauliche Erscheinungsbild konkretisiert. Dies betrifft vordergründig den Bereich der Sondergebiete SO 3 und SO 4. Hier liegen die Stellplätze zentral an der Erschließungsstraße wodurch die Orientierung erleichtert wird, Suchverkehre weitgehend vermieden werden und die umgebende Bebauung eine platzartige Anordnung ergibt und sich optisch aufeinander bezieht.

## **10. Stadttechnische Ver- und Entsorgung**

### 10.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist wasserversorgungsmäßig nicht erschlossen. Die jetzige Wasserversorgung erfolgt über ein internes Netz, welches zukünftig durch die Eurawasser GmbH nicht übernommen wird. Im Zuge der Erschließung ist ein neues Wasserversorgungsnetz aufzubauen.

Nördlich der B 103 liegt eine Trinkwasserleitung DN 200, westlich der Messestraße liegen zwei Trinkwasserleitungen DN 900. Nördlich des B-Plangebietes und östlich der Messestraße liegt eine Trinkwasserleitung DN 150/200.

Das benötigte Trinkwasser kann aus den vorhandenen öffentlichen Leitungen bereitgestellt werden. Die konkrete technische Lösung der Wasserversorgung ist mit der Eurawasser GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

---

## 10.2 Löschwasser / Brandschutz

---

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist die Ergänzung des Versorgungsnetzes erforderlich. Hierzu ist der Netzschluß zwischen den Trinkwasserleitungen nördlich der B 105 und westlich der Messestraße erforderlich.

Das Versorgungsnetz im Plangebiet ist so auszubilden, dass der erforderliche Löschwasserbedarf von 93 m<sup>3</sup>/h aus diesem entnommen werden kann. Bis zur Absicherung der Löschwasserbereitstellung sind die im Plangebiet in den Baugebieten GE 3 und SO 4 vorhandenen Löschwasserteiche funktionsfähig zu erhalten, um den Grundschutz abzusichern.

---

## 10.3 Schmutzwasserableitung

---

Auch schmutzwassermäßig ist das Plangebiet derzeit nicht erschlossen. Öffentlich betriebene Schmutzwasserleitungen sind nicht vorhanden. Die jetzige Schmutzwasserableitung erfolgt über ein internes Netz, welches durch die Eurawasser zukünftig nicht übernommen wird. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist ein neues Schmutzwassernetz aufzubauen. Nördlich der B 105 liegt ein Schmutz- und Regenwassersammler DN 200, südlich der B 105 liegen Schmutzwasserdruckrohrleitungen DN 150 und DN 300. Westlich der Messestraße liegt eine Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 150. Nördlich des B-Plan Gebietes und östlich der Messestraße liegt ein Schmutzwassersammler DN 200.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser kann den vorhandenen Schmutzwassersammlern bzw. Schmutzwasserdruckrohrleitungen zugeleitet werden.

Die konkrete technische Lösung der Schmutzwasserableitung ist mit der Eurawasser GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Für die Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung ist zwischen dem Erschließungsträger, dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband, der Eurawasser GmbH und der Stadt Rostock ein 4-seitiger Vertrag abzuschließen, in dem die Planung, Durchführung und Finanzierung vereinbart werden.

---

## 10.4 Regenwasserableitung

---

Hinsichtlich der Regenwasserableitung ist eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, dem Wasser- und Bodenverband und dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband notwendig. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass ein ungebremstes Ableiten von Regenwasser aus dem Plangebiet nicht möglich ist. Zur Dosierung des Regenwasserabflusses bei Starkregen ist im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt worden. Im weiteren Verfahrensverlauf ist die Größe des Regenrückhaltebeckens zu bestimmen und ein Standortnachweis zu erbringen.

---

## 10.5. Elektroenergieversorgung

---

Derzeitig wird das Plangebiet über mittelspannungsseitig eingeschleifte Trafostationen und ein nachfolgendes Niederspannungsnetz der Stadtwerke Rostock mit Strom versorgt.

Es handelt sich um die Trafostationen:

- |               |                   |
|---------------|-------------------|
| - Ostseemesse | - Messe III       |
| - EPMR        | - Domäne          |
| - Messe II    | - Ehg. GG Schutow |

Die übrigen Trafostationen befinden sich auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Für die Trafostationen, die zukünftig weitergenutzt werden sollen, sind Versorgungsflächen im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Die vorhandenen Mittelspannungsleitungen sind im Bebauungsplan dargestellt worden. Die Stromversorgung des Baugebietes ist aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock möglich. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist die Stromversorgung neu zu ordnen und zu ergänzen.

Grundsätzlich besteht die Forderung, sämtliche Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich (Gehweg, Grünstreifen) entsprechend DIN 1998 zu verlegen. Die Kabelverlegung erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sowie der RAS - Richtlinie für die Anlage von Straßen. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,50 m zwischen dem von der HEVAG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Bäume) unbedingt einzuhalten.

#### 10.6 Heizung

---

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet der Hansestadt Rostock und wird von Fernwärmeleitungen berührt. Aus diesem Grunde ist gemäß "Wärmesatzung der Hansestadt Rostock" vom 01.07.1992 der Anschluß an die Fernwärmeversorgung zwingend vorgeschrieben. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ist das Fernwärmeversorgungsnetz auszubauen.

#### 10.7 Gasversorgung

---

Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit keine Erdgasversorgungsanlagen. Die nächstliegende Erdgasleitung befindet sich in der Mühlenstraße, die nächste Übernahmestation im Sievershäger Weg.

#### 10.8 Fernmeldeversorgung

---

Der Standort ist fernmeldetechnisch erschlossen. Das Fernmeldenetz innerhalb des Plangebietes muß jedoch im Rahmen der planmäßigen Erschließung neu aufgebaut werden. Eine Koordination mit anderen leitungsgebundenen Versorgungssystemen sollte möglichst vorgenommen werden.

#### 10.9 Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

---

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz (AbfG) und Satzung der Hansestadt Rostock über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Entsprechend § 1 a AbfG sind Abfälle nach Maßgabe zu vermeiden, zu vermindern oder zu verwerten. Über eine entsprechende Massenbilanz im Rahmen der Baudurchführung ist anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung im Plangebiet zuzuführen, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Bei der Erschließung und Objektplanung ist zu gewährleisten, dass für jedes Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgen kann.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind so bemessen worden, dass Müllfahrzeuge verkehren und am Ende von Stichstraßen auch wenden können. Damit ist eine grundsätzliche Abfallentsorgung im Plangebiet gewährleistet.

## 11. Immissionsschutz

---

Das Plangebiet wird von zwei hochbelasteten Straßen tangiert. Im Süden verläuft die Bundesstraße B 105; westlich angrenzend befindet sich die Messestraße, die 4-spurig ausgebaut werden soll. In einer Schallimmissionsprognose ist ermittelt worden, welchen Einfluss diese angrenzenden Straßen auf das Plangebiet haben (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 05.GE.35 „Sonder- und Gewerbegebiet Schutow- Altes Messegelände,“). Es hat sich gezeigt, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der Gebäudezeile, die der B 105 zugewandt ist, überschritten werden. Die Überschreitungen betragen in der Regel 3 dB, an der südwestlichen Ecke des Baugebietes GE 8 5 dB.

Als aktive Schallschutzmaßnahme werden die Baulinien und Baugrenzen entlang der B 105 in einem Abstand von 20 -25 m von der Straßenbegrenzung angeordnet. Weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen werden nicht getroffen, da die festgesetzte gewerbliche Nutzung und Sondernutzungen sich als weniger schutzbedürftig darstellt wie z.B. eine Mischnutzung. In dem vorliegenden Lärmgutachten ist weiterhin untersucht worden, welche Auswirkungen die zukünftige Nutzung des Plangebietes auf angrenzende Nutzungen hat. Sondernutzung sich als weniger schützbedürftig darstellt wie z.B. eine Mischnutzung. Gleichzeitig sind bauliche Schallschutzanlagen aus städtebaulichen Gründen bedenklich.

Für die nicht durch den aktiven Schallschutz abgedeckten Beeinträchtigungen wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es wurden Lärmpegelbereiche auf den Flächen festgesetzt, bei denen der ermittelte Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr größer als 65 dB(A) ist. Damit sind die Bereiche gekennzeichnet, in denen eine höhere Schalldämmung notwendig ist als üblicherweise in einem Gewerbegebiet gefordert.

Die Schalldämmung der Gebäude ist mindestens entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszuführen. Damit soll sichergestellt werden, dass für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren ein angemessener Schallschutz erreicht wird.

Hierbei sind insbesondere folgende Nachweisorte erfasst worden:

- nächstgelegene Wohnbebauung innerhalb des B-Plans Nr. 05.MI.82, Evershagen Süd
- einzeln stehende Wohngebäude östlich des B-Plans in einer Entfernung von ca. 100 m vom nächstgelegenen Baugebiet (SO 3)
- Kleingartenanlagen südlich der B 105 (Entfernung ca. 60 m) bzw. nordwestlich des Plangebietes (Entfernung ca. 400 m)

Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass bei Einhaltung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln zwischen 60 dB und 62 dB am Tage bzw. 46 dB und 47 dB in der Nacht, keine Beeinträchtigung der Umgebung des Plangebietes stattfindet. Das bedeutet praktisch keine Beeinträchtigung einer im üblichen Rahmen stattfindenden gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes.

Um eine Überschreitung dieser Emissionspegel im Einzelfall zu verhindern, sind für alle Baugebiete die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Gegenüber den Empfehlungen des Lärmgutachtens wurde eine Änderung vorgenommen. Im Lärmgutachten wurde auf der Fläche GE 8 ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 40/47 dB(A) ermittelt. Durch den niedrigen Tageslärmpegel wäre eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen. Aus der Anlage 3.2 ergibt sich, daß der Anteil dieser Fläche an der Geräuschimmission sehr gering ist. Er liegt zwischen 6 und 22 dB(A). Mit einer Erhöhung des flächenbezogenen Schalleistungspegels auf 60 dB(A), der einer gewerblichen Nutzung entspricht, erhöht sich die Lärmimmission um maximal 0,2 dB(A), ohne die Immissionsrichtwerte zu überschreiten. Deshalb wurde dieser Pegel für die Fläche GE 8 festgesetzt.

## 12. Bodenordnende Maßnahmen

---

(Die Angabe der Flurstücksnummern bezieht sich aus Gründen der Nachvollziehbarkeit auf den Stand der zugrundeliegenden Planunterlage)

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen, insbesondere für den Bau der Straßen sind private Grundstücksflächen erforderlich. Es handelt sich hierbei um Teile der Flurstücke 47/22, 47/23, 47/41, 47/44, 47/53, 47/59, 47/73, 47/76, 47/77, 47/78, 47/80, 47/82, 47/85, 47/87, 54/56, 54/59, 54/71, 57/1d, 57/3, 57/4b, 57/4, 59/b, 60/3, 62/6 und 63.

Zur Realisierung des B-Planes ist vorgesehen, einen oder mehrere Erschließungsverträge gemäß § 11 BauGB mit einem Erschließungsträger (Erschließungsgemeinschaft) abzuschließen.

Für den Bau der Straßen ist der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen notwendig.

Folgende bauliche Anlagen werden zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen beansprucht: ein Bürogebäude auf dem Flurstück 47/22, ein Möbellager (ehemaliges Motel) auf dem Flurstück 47/23, eine Baracke auf dem Flurstück 47/57, einen Teil eines Wirtschaftsgebäudes auf dem Flurstück 47/78 sowie ein Sanitärgebäude, zwei Bürogebäuden, ein Werkstattgebäude, eine Reparaturhalle und eine ehemalige LKW-Waschanlage auf dem Flurstück 57/4. Die Mehrzahl dieser Gebäude sind derzeit ungenutzt.

Bei der Umsetzung der Planung muss mit finanziellen Auswirkungen gerechnet werden. Für einige Grundstückseigentümer können möglicherweise entschädigungspflichtige Vermögensnachteile entstehen.

### 13. Flächenbilanz

Flächen	m <sup>2</sup>	%
Gewerbegebiete		
GE 1	22.626,1	
GE 2	17.907,1	
GE 3	21.731,4	
GE 4	23.795,0	
GE 5	4.736,2	
GE 6	5.432,9	
GE 7	11.088,9	
GE 8	6.120,1	
GE 9	6.182,5	
GE 10	3.812,5	
GE 11	20.968,2	
GE 12	7.716,3	
GE 13	4.460,4	
GE 14	10.916,6	
gesamt:	167.494,2	46,9
Sondergebiete		
SO 1	7.581,8	
SO 2	5.657,3	
SO 3	33.835,4	
SO 4	17.798,4	
gesamt	64.872,9	18,2
Verkehrsflächen	36.782,7	10,3
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.551,4	1,6
Verkehrsflächen nachrichtliche Übernahme	9.060,7	2,5
Versorgungsflächen	2.665,6	0,7
Grünflächen		
privat	52.395,7	
öffentlich	18.225,9	
gesamt	70.621,6	19,8
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>357.049,1</b>	<b>100,0</b>