



HANSESTADT ROSTOCK

Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr.05.GE.35

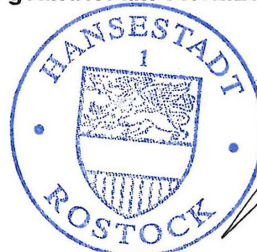
Sonder- und Gewerbegebiet
„Schutow- altes Messengelände,,

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

	Seite
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 aufgefundenen 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 Quartiere 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 Vertreter 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 wildlebender besonders geschützter Tiere unterliegen einem Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot (§ 20f BNatSchG). Bei Sanierung von Gebäuden sind bestandserhaltende Maßnahmen durchzuführen. Bei Abriss von Gebäuden sind zur Wiederansiedlung von gebäudebewohnenden Vögeln spezielle Nisthilfen in die Neubauten zu integrieren, um dauerhafte Nistgelegenheiten 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 Grundlagenternetzes 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, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten 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 m² Verkaufsfläche. Die Vermutungsregel hinsichtlich o.a. Auswirkungen liegt bei etwa 1.200 m² Geschossfläche entsprechend ca. 800 m² 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 m² 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 m² Verkaufsfläche.

Von diesen 43.000 m² werden 30.000 m² 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 m² Verkaufsfläche auszugehen. Hiervon sind bereits 8.500 m² durch vorhandene Handelsflächen bzw. deren Entwicklungsflächen belegt. Damit würden für Neuansiedlungen noch 4.500 m² 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 m² 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 m² 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 m². Hiervon dürfen auf einer Verkaufsfläche von bis zu 450 m² 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 m². 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 m² und einem Freilager von max. 2.000 m² zulässig. Hiervon ist der Verkauf von branchenüblichen Randsortimenten auf eine Verkaufsfläche von bis zu 700 m² 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 m² nicht überschritten werden. Hiervon dürfen auf einer Verkaufsfläche von bis zu 700 m² 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 m² 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 m² ein Freiflächenanteil von ca. 117.400 m². Das entspricht einem Anteil von ca. 33 %. Die versiegelte Fläche betrug 239.800 m² 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 m²

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 m², 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 „Wiking 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 m³/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.

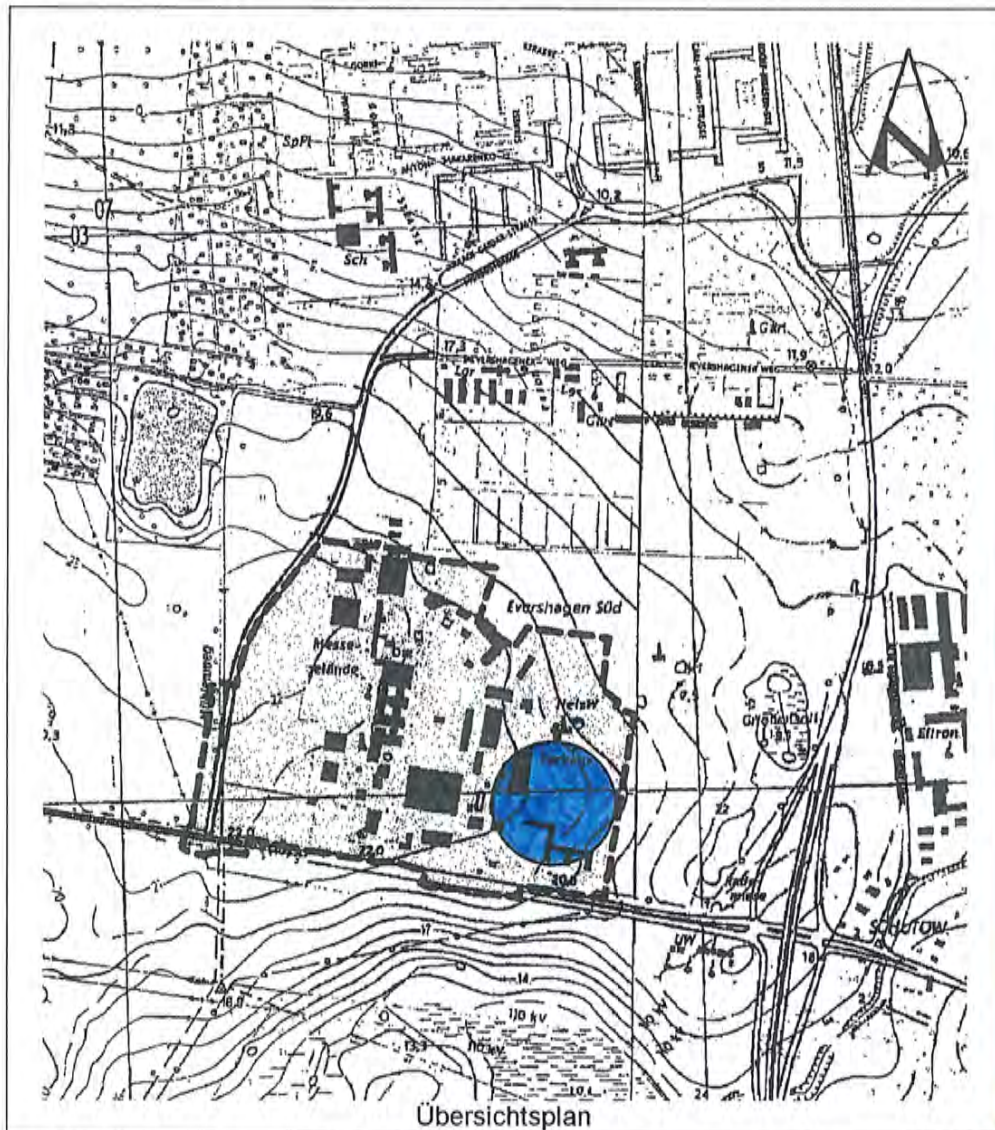
Für den Bau der Straßen ist der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen notwendig.

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 ²	%
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
Geltungsbereich gesamt	357.049,1	100,0



Hansestadt Rostock
 Land Mecklenburg - Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 05.GE.35
1. Änderung
 für das Sonder- und Gewerbegebiet
 „Schutow - Altes Messengelände“

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 06.04.2005

ausgefertigt am 11.05.2005



R. Müller

 Oberbürgermeister

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.2.	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3.	Verfahrensablauf	4
1.4.	Angaben zum Bestand	5
1.4.1.	Nutzung und Bebauung	5
1.4.2.	Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	5
1.4.3.	Eigentumsverhältnisse	5
2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	6
2.1.	Ziel und Zweck der B-Plan-Änderung	6
2.2.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
3	PLANUNGSINHALTE	7
3.1.	Grundzüge der Planung	7
3.2.	Art der baulichen Nutzung	7
3.3.	Nutzungsbeschränkung	7
3.4.	Verkehrerschließung	7
3.5.	Technische Infrastruktur	7
4	UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT	7
5	FLÄCHENBILANZ	7
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG/KOSTEN	7

1 EINLEITUNG

1.1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 05.GE.35 „Sonder- und Gewerbegebiet Schutow – Altes Messegelände“ befindet sich im Westen der Hansestadt Rostock, östlich der Messestraße und nördlich der Bundesstraße 105.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gewerbegebiete GE 7 und GE 8 des seit dem 27.02.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 49/8, 57/14 und 57/27 der Gemarkung Schutow, Flur 1.

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt 1,72 ha.

1.2. Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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)

Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002.

Mit der Planänderung werden keine Ziele der Raumordnung berührt. Der B-Plan Nr. 05.GE.35 wurde intensiv mit der Raumordnung abgestimmt und im Ergebnis Beschränkungen für zulässige Handelsunternehmen in Größe und Sortiment festgesetzt. Die Gesamtbilanz wird durch die Änderung nicht verändert.

Flächennutzungsplan

Durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 03.12.1997 ist der Bereich des B-Plans Nr. 05.GE.35 aus der Fortgeltung des Flächennutzungsplanes herausgenommen worden.

Bei dem Bebauungsplan handelte es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Die dringenden Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes lagen in den vorhandenen städtebaulichen Mängeln, die die vorhandenen und zu sichernden Nutzungen im Fortbestand gefährdet haben. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen, da er einen bereits bestehenden gewerblich genutzten Bereich weiterentwickelt. Der B-Plan wurde durch das Ministerium für Arbeit und Bau M-V geprüft und mit Bescheid vom 10.12.2001 genehmigt.

In der derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Anpassung an die Festsetzungen des B-Plans.

1.3. Verfahrensablauf

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB sind die Vorschriften des BauGB in der, aufgrund des Europa-rechtsanpassungsgesetzes Bau - EAG Bau vom 24. Juni 2004, in Kraft seit dem 20. Juli 2004, bekannt gemachten Fassung vom 23. September 2004 für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans anzuwenden.

Da der Tausch der Zulässigkeit bzw. der Ausschluss von Einzelhandel zwischen zwei Gewerbegebietsflächen nicht die Grundzüge der Planung berührt, kann nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern [Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V] GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2129 - 7 vom 09. August 2002) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Der Tausch zwischen zwei Gewerbegebietsflächen bezüglich der Zulässigkeit von Handlungen unterliegt keinem Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Damit wurde die **1. Änderung des B-Plans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** durchgeführt.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde verzichtet. Die Änderung ist so minimal, dass eine Bedeutung für die allgemeine Öffentlichkeit als nicht gegeben eingeschätzt wird.

Als betroffene Öffentlichkeit ist der Grundstückseigentümer zu werten, der mit Schreiben vom 21.10.2004 den Inhalten der Planänderung zugestimmt hat.

Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.08.2004 über den Inhalt der Änderung informiert und ihnen wurde eine Frist von 3 Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt. Sie haben der Änderung ohne Hinweise zugestimmt. Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.GE.35 für das "Sonder- und Gewerbegebiet Schutow - Altes Messegelände" östlich der Messestraße und nördlich der Bundesstraße 105, bestehend aus dem Text (Teil B), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft als Satzung beschlossen.

Da die Hansestadt Rostock über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt und die betreffende Fläche aus der Fortgeltung des übergeleiteten Flächennutzungsplans herausgenommen wurde, ist die Planänderung dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V zur Genehmigung vorzulegen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung erlangt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ihre Rechtskraft.

1.4. Angaben zum Bestand

1.4.1. Nutzung und Bebauung

Der betreffende Bereich des ursprünglichen B-Plans ist gekennzeichnet durch die funktionierende Sondernutzung Handel. Nach der Rechtskraft des Plans wurde der östliche Bereich des B-Plans durch einen Baumarkt neu bebaut.

Baulich prägend sind die großvolumigen eingeschossigen Baukörper der Handelseinrichtungen.

Die gesamte Fläche östlich der Straße „An den Griebensöllen“ ist als funktionale Einheit zu betrachten, die über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen wird.

1.4.2. Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

2001 wurde im östlichen Bereich des B-Plans die verkehrliche und medientechnische Erschließung entsprechend den Festsetzungen des B-Plans umgesetzt. Dies erfolgte auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages mit der Cloppenburg AG. Damit ist der betreffende Bereich direkt und ausreichend über eine über Lichtsignalanlage gesteuerte Kreuzung an die Bundesstraße 105 angebunden.

1.4.3. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schutow und umfasst Flächen östlich der Planstraße A (An den Griebensöllen). Die gesamten betroffenen Flurstücke (GE 7, GE 8 sowie SO 3) befinden sich im Besitz eines Handelsunternehmens.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1. Ziel und Zweck der B-Plan-Änderung

Die alleinige Zielstellung der Änderung liegt im Tausch der Zulässigkeit von Handelsnutzungen zwischen den Baugebieten GE 7 und GE 8.

Eine wesentliche Zielstellung im B-Plan war und ist die Begrenzung und Steuerung der Anordnungen von Handelsunternehmen. Diese Nutzungen wurden räumlich beschränkt auf die vorhandenen Unternehmen und die Flächen direkt an der B 105. Hintergrund dieser Anordnung ist ein weitgehender Bestandsschutz sowie die gute Einsehbarkeit von der stark frequentierten B 105 und eine direkte Erreichbarkeit.

Für das Baugebiet GE 8 war konzeptionell die Ansiedlung einer Tankstelle bzw. eines Fast-Food-Restaurants vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgten für dieses Baugebiet auch gestalterisch weniger restriktive Festsetzung, wie für andere Baugebiete an der B 105. Die mittlerweile erfolgte Bebauung durch den Max-Bahr-Baumarkt weist eine gestalterisch hohe Qualität auf.

Zwischenzeitlich gab es Ansiedlungsinteressen eines Discounters. Eine gemäß B-Plan zulässige Bebauung wäre mit einer baulichen Gestaltung verbunden, die weit hinter dem Anspruch des Standortes zurückbleiben würde. Es würden aus der Funktion des Discounters heraus ein Anlieferbereich und lange geschlossene Fassaden zur B 105 und der Hauptzufahrt zum Gebiet entstehen.

Das Unternehmen Max Bahr möchte einerseits seine Flächen und Funktion durch die Ansiedlung eines zulässigen Discounters aufwerten, andererseits das Baugebiet GE 8 auch weiterhin für repräsentative Lagerung von großvolumigen Verkaufsprodukten nutzen. Aus diesen Gründen erfolgt der Tausch der Zulässigkeit von Handelsnutzung zwischen den Baugebieten GE 7 und GE 8.

Da für das Baugebiet GE 8 absehbar keine Bebauung zu erwarten ist, ist der Discounter im Baugebiet GE 7 von der B 105 sehr gut einsehbar und die Stellplatz- sowie Anlieferzufahrt vom Baumarkt können effektiv mitgenutzt werden. Da die Gesamtbilanzierung der Einzelhandelsflächen nicht vergrößert werden soll, erfolgt ein Tausch der Einzelhandelszulässigkeit und keine Ergänzung.

2.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planänderung führt zu einem Tausch von zulässigen Handelsflächen. Am allgemeinen Charakter der Gewerbegebiete, am Maß der baulichen Nutzung sowie an der Erschließung ändert sich nichts. Durch die Änderung werden negative baugestalterische Auswirkungen vermieden, die im Rahmen der Planaufstellung nicht erkannt wurden.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1. Grundzüge der Planung

Die Änderung beschränkt sich auf die textliche Festsetzung Nr. 1.14. Hier wird das Gewerbegebiet GE 7 aus der Aufzählung der Baugebiete, in denen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, herausgenommen. Das Gewerbegebiet GE 8 wird dafür in die Aufzählung aufgenommen.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Die allgemeine Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben gegenüber dem ursprünglichen B-Plan unverändert.

3.3. Nutzungsbeschränkung

Die Nutzungsbeschränkung in Form der Zulässigkeit von Einzelhandel ist Gegenstand der B-Plan-Änderung. Hier erfolgt ein Austausch der Zulässigkeit zwischen den Gewerbegebieten GE 7 und GE 8, wobei die Handelsnutzung mit der Änderung im Gebiet GE 7 zulässig und in GE 8 unzulässig wird.

3.4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „An den Griebensöllen“. Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit über die Anbindung des bestehenden Baumarktes geführt.

Die Anlieferung sowie Entsorgung des Baufeldes GE 7 wird an die vorhandene Lieferzufahrt des Baumarktes angehängt.

3.5. Technische Infrastruktur

Die notwendigen technischen Medien liegen in ausreichender Form in der Straße „An den Griebensöllen“.

4 UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

Gemäß § 13 Abs. 3 wurde von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

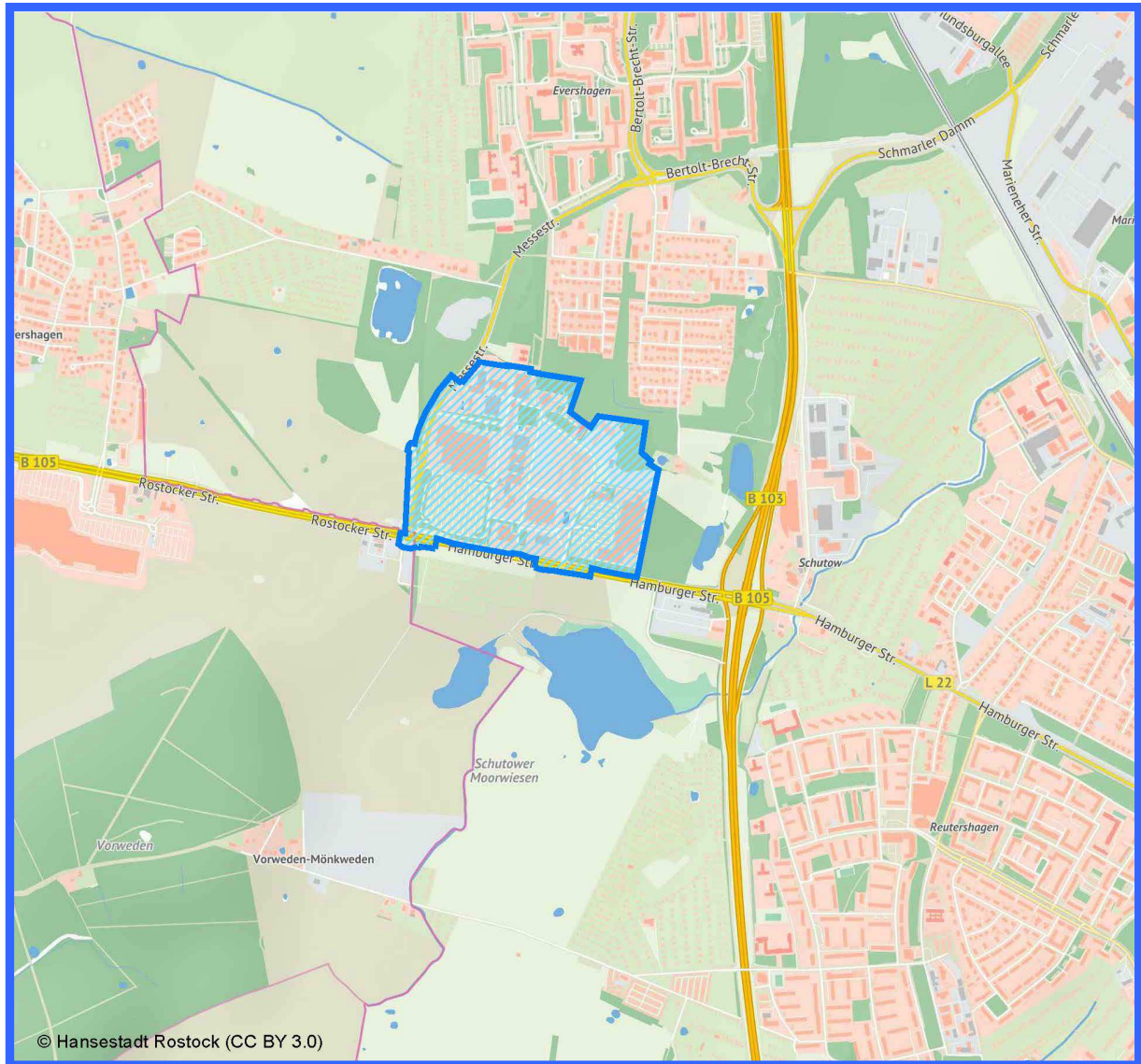
5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m ²
GE 7	11.088,9
GE 8	6.120,1

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG/KOSTEN

Besondere Maßnahmen der Plansicherung sind nicht erforderlich. Durch die Planänderung entstehen keine Kosten.



Übersichtsplan

Hansestadt Rostock
Land Mecklenburg - Vorpommern

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.GE.35
für das Sonder- und Gewerbegebiet

„Schutow - Altes Messegelände“

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom 31.01.2007

ausgefertigt am 22.02.07



P. Müller
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	4
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	5
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	8
	2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	8
	2.2.2 Nutzung und Bebauung	8
	2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	9
	2.2.4 Eigentumsverhältnisse	9
3	PLANUNGSINHALTE	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Sonstige Nutzungsarten von Flächen	12
3.3	Maß der baulichen Nutzung	12
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
3.5	Verkehrerschließung	15
3.6	Flächen für Versorgungsanlagen	17
3.7	Technische Infrastruktur	17
	3.7.1 Wasserversorgung	17
	3.7.2 Löschwasser/Brandschutz	17
	3.7.3 Abwasserableitung	18
	3.7.4 Elektroenergieversorgung	18
	3.7.5 Straßenbeleuchtung	18
	3.7.6 Erdgasversorgung	18
	3.7.7 Anlagen der Telekommunikation	18
	3.7.8 Müllentsorgung/Abfallwirtschaft	19
	3.7.9 Heizung	19
3.8	Grünordnung	19
3.9	Übernahme von Rechtsvorschriften	23
	3.9.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	23
3.10	Kennzeichnung/Nachrichtliche Übernahme	23

4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
4.1	Umweltbericht	24
4.1.1	Einleitung des Umweltberichtes	24
4.1.2	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen	26
4.1.3	Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Aus: GOP)	38
4.1.4	Monitoring	41
4.1.5	Variantenprüfung	43
4.1.6	Hinweise, Grundlagen und Methodik	43
4.1.7	Zusammenfassung des Umweltberichtes	48
4.2	Sonstige Auswirkungen der Planung	51
5	FLÄCHENBILANZ	52
6	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	53
6.1	Bodenordnende Maßnahmen	53
6.2	Verträge	53
6.3	Kosten und Finanzierung	53
7	DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE	53

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 05.GE.35 der Hansestadt Rostock für das Sonder- und Gewerbegebiet „Schutow - Altes Messegelände“ ist seit dem 27.02.2002 rechtskräftig. Seither haben sich im Gebiet deutliche Veränderungen vollzogen. So hat sich innerhalb des Sondergebietes SO 3, im Osten des Plangebietes, ein Bau- und Gartenmarkt angesiedelt. Die Anbindung der Planstraße A („An den Griebensöllen“) an die B 105 ist hergestellt worden. Auch die Weiterführung der Planstraße A nach Norden und weiter nach Westen abbiegend, ist bis auf Höhe des Sondergebietes SO 2 fertig gestellt worden.

Dennoch sind große Flächen derzeit ungenutzt und liegen brach. Das betrifft u.a. das ehemalige Heizhausgelände (GE 6), das GE 4 östlich des Libellenweges sowie große Teile des Plangebietes zwischen der Messestraße und dem Schmetterlingsweg (Planstraße B).

Für den letztgenannten Bereich gibt es Ansiedlungsinteressen eines überregional tätigen Anbieters für Möbel und Einrichtungsgegenstände. Die Ansiedlung im ehemaligen Messegelände in Schutow würde zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Hansestadt Rostock und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Aus diesem Grunde wird das Ansiedlungsvorhaben von Seiten der Hansestadt Rostock unterstützt.

Mit einer Verkaufsfläche von 25.500 m² gehört der geplante Einrichtungsmarkt zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Im Bebauungsplan Nr. 05.GE.35 ist das Gebiet zwischen Messestraße und dem zentralen verkehrsberuhigten Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt worden. Ursprüngliches Planungsziel war die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen im Gebiet als Voraussetzung für die zukünftige Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans hat es jedoch keine gewerblichen Ansiedlungsinteressen für das Gebiet gegeben. Mit der geplanten Ansiedlung des Einrichtungsmarktes könnte die Erschließung des Gebietes weitergeführt und die bisher brachliegende Fläche einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt werden. Einer Ansiedlung des Einrichtungsmarktes stehen die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung entgegen. Aus diesem Grunde ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Für den Einrichtungsmarkt soll anstelle von Gewerbegebieten ein sonstiges Sondergebiet „Einrichtungsmarkt“ festgesetzt werden. Die ursprünglich zur inneren Erschließung der Gewerbegebiete geplante Stichstraße (Planstraße C) soll zugunsten einer größeren Grundstücksfläche entfallen. Die Anbindung an die Messestraße wird an den nördlichen Rand des im Ursprungsplan festgesetzten Gewerbegebietes GE 2 verlagert. Durch diese Änderungen ist es möglich, den relativ großen Flächenbedarf des Einrichtungsmarktes im Plangebiet zu sichern.

Zur unmittelbaren Erschließung des Einrichtungsmarktes aus Richtung Innenstadt ist die Schaffung einer Ausfädelungsspur von der B 105 vor dem Knoten B 105/Messestraße vorgesehen.

Für die Unterbringung der notwendigen Pflichtstellplätze ist die zusätzliche Nutzung von Teilen des bisherigen Gewerbegebietes GE 3 notwendig. Es ist eine schrittweise Umsetzung vorgesehen. Hier sollen zunächst offene Stellplätze, später ein Parkhaus errichtet werden. Da die überbaubaren Grundstücksflächen und die Maßfestsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan die Errichtung eines Parkhauses in der notwendigen Größe nicht zulassen, wird die Fläche in die 2. Änderung des Bebauungsplans einbezogen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.GE.35 umfasst den seit dem 27.02.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan, wobei die zeichnerischen Festsetzungen auf Teilbereiche begrenzt sind.

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 umfasst ca. 35,7 ha. Die konkret von zeichnerischen Änderungen betroffene Fläche beträgt 10,43 ha.

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wird mit dem Auslegungsbeschluss eingeleitet.

Im Zuge der frühen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden auch Detaillierungsgrad und Umfang der Untersuchungen zur Umweltprüfung am 06.12.2005 abgestimmt (Scoping).

Entsprechend § 64 Nr. 2 LNatG M-V erfolgte in Vorbereitung des Grünordnungsplanes als örtliche Landschaftsplanung nach § 13 LNatG M-V die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände.

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband M-V e.V.
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband M-V e.V.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung. Im Vorfeld wurde in der örtlichen Presse über das Ansiedlungsinteresse des Einrichtungshauses mehrfach berichtet.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30.05.2005. Danach ist die Hansestadt Rostock als Oberzentrum eingestuft worden (LEP Z.3.2.1(5)). Die Oberzentren sollen als überregional bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden (LEP Z.3.2.1(2)).

Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in Ober- und Mittelzentren (LEP Z.4.3.2(1)). Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in den Randbereichen der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm bildet die Stadt Rostock mit den umliegenden Gemeinden einen landesinternen Stadt-Umland-Raum, in dem ein besonderes Kooperations- und Abstimmungsgebot für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum besteht. Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen. Die Hansestadt Rostock bildet hierbei die Kernstadt, die Umlandgemeinden werden als Randbereiche definiert.

Die Zielstellung besteht darin, den Gesamttraum, sowohl Kernstadt als auch in den Umlandgemeinden, so zu entwickeln, dass eine dynamische Wirtschaftsentwicklung, gesunde Wohnverhältnisse und vielfältige Infrastrukturangebote eine hohe Lebensqualität der Bewohner sichern.

Die landesinternen Stadt-Umland-Räume ersetzen die im Ersten Landesraumentwicklungsprogramm festgelegten Ordnungsräume.

Raumordnungsverfahren

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990, geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002 soll für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben.

Die Hansestadt Rostock hat mit Schreiben vom 31.08.2005 an das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern angefragt, ob für die Errichtung des Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 25.000 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05.GE.35 ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden muss.

Mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit, Bau- und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom 21.09.2005 ist mitgeteilt worden, dass ein Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist.

Flächennutzungsplan

Der am 01.03.2006 beschlossene Flächennutzungsplan stellt für das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet „Einrichtungsmarkt“ (SO 5) ein Sondergebiet „Handel“ (SO 5.5, Schutow II West) in einer Größe von 3,9 ha dar. Die Realisierung eines überregionalen Vollsortiment-Möbelhauses von rund 25.000 m² - 30.000 m² Verkaufsfläche wird grundsätzlich für möglich und vertretbar angesehen.

Für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE 15) wird ein Gewerbegebiet (GE 5.4) dargestellt.

Da der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) aufgestellt werden, ist eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben.

Planfeststellungsverfahren zum 4-spurigen Ausbau der B 105
(Umbau Schutower Ring, planfestgestellt am 03.06.1997)

Im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens ist der 4-spurige Ausbau der B 105 einschließlich der lichtsignalgeregelten Knotenpunkte B 105/Messestraße sowie B 105/An den Griebensöllen erfolgt. Im ursprünglichen Bebauungsplan sind Teilflächen der festgestellten Straße im Bereich der Knotenpunkte sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Baumpflanzungen entlang der B 105 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans hat zur Folge, dass der Knoten B105/Messestraße durch die Einordnung einer zusätzlichen Linksabbiegespur aus Richtung Sievershagen, geändert werden muss. Der Knotenausbau kann schrittweise, entsprechend der verkehrlichen Notwendigkeit erfolgen. Eine weitere Änderung ist durch die Einordnung einer zusätzlichen Ausfädelungsspur zur unmittelbaren Erschließung des Sondergebietes SO 5 erforderlich.

Des Weiteren müssen festgestellte Baumpflanzungen aufgrund der geplanten Ausfädelungsspur zum Teil ersetzt werden.

Nach Nr. 35 Abs. 1 der Planfeststellungsrichtlinie (PlaFeR vom Oktober 1992) bedarf die Änderung einer aufgrund einer Planfeststellung gebauten oder geänderten Bundesfernstraße einer erneuten (straßenrechtlichen) Planfeststellung. Hiervon kann in besonderen Einzelfällen abgewichen werden. Im konkreten Fall wird durch die Hansestadt Rostock (als Verursacher) beim Wirtschaftsministerium M-V (als Planfeststellungsbehörde) eine Änderung der Planfeststellung beantragt.

Unverbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Landschaftsplan

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan (Bearbeitungsstand: Text 1996, Kartenteil Entwicklungskonzeption 1994) ist eine Rahmenvorgabe bei der Durchführung der Bauleitplanung, aller Fachplanungen (einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitpläne) und aller städtebaulichen Rahmenplanungen auf dem Gebiet der Hansestadt Rostock.

Die im Landschaftsplan für das Plangebiet dargestellten Prämissen (Erhalt prägender Landschaftsbildelemente in Form von Baumreihen) sind bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Im Gebiet wurde entlang der zentralen Hauptachse ein Grünzug entwickelt, der das Plangebiet mit Evershagen verbindet. Hierzu wurde der bereits auf der Westseite des festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiches vorhandene Grünbestand auch auf der Ostseite ergänzt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird der im Geltungsbereich liegende westliche Grünzug weiterhin als Grünfläche festgesetzt.

Entlang der an das Plangebiet angrenzenden Straßen B 105 sowie Messestraße wurden im ursprünglichen Bebauungsplan ebenfalls Grünflächen festgesetzt, die in unterschiedlicher Weise bepflanzt werden sollen. In der 2. Änderung des Bebauungsplans mussten insbesondere aus verkehrlichen Gründen die festgesetzten Grünstreifen zur B 105 und zur Messestraße reduziert werden. Die verbliebenen Flächen sind jedoch weiterhin für Baumpflanzungen vorgesehen. Die übrigen grünordnerischen Maßnahmen liegen außerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplans und werden dadurch nicht berührt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete GE 2, GE 3 (teilweise), GE 11 bis 14 sowie unmittelbar angrenzende Grün- und Verkehrsflächen. Begrenzt wird das Gelände im Westen durch die Messestraße und im Süden durch die B 105.

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.

In der Vergangenheit wurde der Gesamtbereich als Messestandort genutzt. Nach Aufgabe der Messe in den 70er Jahren lag das Gelände jahrelang brach, bis nach der Wende der Messebetrieb wieder einsetzte, allerdings nur als Provisorium in Form von Zelten. Eine Nutzung des Geländes als Messegelände ist zukünftig nicht mehr vorgesehen.

Nördlich angrenzend befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke, ebenso im Osten des Plangebietes.

Das Plangebiet macht durch die überwiegend brachliegenden Flächen einen städtebaulich unbefriedigenden Gesamteindruck. Da die Fläche die westliche Stadteinfahrt von Rostock bildet, wäre eine Bebauung und städtebauliche Neuordnung wünschenswert.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt brach. Lediglich westlich des Schmetterlingsweges befinden sich die gewerblich genutzten Gebäude einer Autowerkstatt, eines Lager- und Werkstattgebäudes sowie ein leer stehendes 2-geschossiges Bürogebäude. Nördlich der Autowerkstatt befinden sich ehemals als Lagerflächen genutzte großflächige Befestigungen aus Beton und Schotter.

Unmittelbar an der B 105 liegt ein ehemals für das Messegelände genutzter Parkplatz, der mit Beton befestigt ist.

Die in die 2. Änderung des Bebauungsplans einbezogenen Flächen östlich des Schmetterlingsweges sind nahezu vollständig mit ursprünglich gewerblich genutzten Gebäuden bebaut.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist der Abbruch aller baulichen Anlagen vorgesehen.

Im Rahmen der Planverwirklichung ist eine Verlagerung der Autowerkstatt vorgesehen. Die Umsiedlung erfolgt im Einvernehmen mit dem Besitzer und Betreiber.

Im Rahmen einer Altlastenuntersuchung konnten mehrere 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. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans betrifft das die Teilflächen 7 und 8.

Teilflächen 7 und 8

Bei den Teilflächen 7 und 8 handelt es sich um vorhandene Leichtflüssigkeitsabscheider. Ein Altlastenverdacht konnte weder erhärtet noch aufrechterhalten werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich durch Überlaufen oder Risse im Auffangbecken Schadstoffe unter den Bodenplatten angesammelt haben (Mineralölkohlenwasserstoffe). Aus diesem Grunde sind 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 7 und 8 keine Einschränkungen in der Folgenutzung.

Die beiden Teilflächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet worden.

2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur

Verkehrliche Infrastruktur

An die Änderungsfläche des B-Plans grenzen im Süden die B 105 und im Westen die Messestraße.

Die B 105 wurde 2000 vierstreifig ausgebaut und trifft in ca. 0,7 km im Osten auf die Westtangente, über die eine direkte Anbindung an die Autobahnen A 20/A 19 besteht. Damit ist der Standort sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Messestraße stellt eine zusätzliche Verbindung zwischen der B 105 und dem nördlich befindlichen Wohngebiet Evershagen dar.

Östlich des im geänderten Plan festgesetzten Sondergebietes SO 5 befindet sich der Schmetterlingsweg. Dieser stellt eine private Verkehrsfläche in vergleichsweise schlechtem Zustand dar, die zur Erschließung der beidseitig angrenzenden Gewerbeflächen sowie zweier Wohnhäuser dient.

Zusätzlich existiert eine durch die Hansestadt Rostock 2001 provisorisch errichtete Querverbindung zwischen der Messestraße und dem Schmetterlingsweg.

Entlang der B 105 und der Messestraße befinden sich begleitende Fuß- und Radwege.

Der Standort ist in das städtische Bus-Netz eingebunden. Es existieren Haltestellen im Geltungsbereich des B-Plans an der B 105 und der Messestraße. Die Haltestellen befinden sich jeweils in ca. 100 m Entfernung zum Sondergebiet SO 5.

Stadttechnische Infrastruktur

Im Bereich der konkreten räumlichen Änderungen liegen Medien der Wasserver- und -entsorgung, Elektroenergieversorgung, Fernwärme und Telekommunikation an.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet in der Gemarkung Schutow umfasst Flurstücke, die sich im Besitz der Hansestadt Rostock, des Bundes und des Landes beziehungsweise in Privatbesitz befinden.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Einrichtungsmarkt“ (SO_E 5)

Nach § 11 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Baugebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Bei dem festgesetzten Sondergebiet handelt es sich um ein Gebiet, das der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes dient.

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, sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO setzt bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben also kumulativ die Großflächigkeit als auch die Möglichkeit von Auswirkungen voraus. Dabei beginnt die Großflächigkeit gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 04. Juli 1995 (Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren) bei 700 m² Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der rasanten Entwicklung im Einzelhandelsbereich in den letzten Jahren und des Strukturwandels im Einkaufsverhalten sowie unter Berücksichtigung des unverkennbaren Trends zur notwendigen Vergrößerung der Verkaufsflächen, geht die neuere Rechtsprechung davon aus, dass die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben bei ca. 1.000 m² Verkaufsfläche beginnt. Die Vermutungsregel hinsichtlich o.g. Auswirkungen beginnt bei 1.200 m² Geschossfläche entsprechend ca. 800 m² Verkaufsfläche.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet „Einrichtungsmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 25.500 m² überschreitet diese Werte deutlich. Die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf die einzelnen Schutzgüter sind im Umweltbericht (Abschnitt 4.1), die sonstigen Auswirkungen im Abschnitt 4.2 dargelegt.

Im Bebauungsplan sind die allgemeine Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungsarten festgesetzt worden:

Im Sondergebiet Einrichtungsmarkt ist der Verkauf von Möbeln und branchenüblichen Randsortimenten zulässig. Eine Verkaufsfläche von 25.500 m² darf nicht überschritten werden. Hiervon dürfen auf einer Verkaufsfläche von 8.700 m² branchenübliche Randsortimente gehandelt werden. Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:

- a) Nahrungs- und Genussmittel mit Ausnahme von skandinavientypischen Lebensmitteln
- b) Drogerie- und Parfümerieartikel
- c) Schuhe und Lederwaren
- d) Uhren, Schmuck
- e) Foto, Optik
- f) Sportartikel
- g) HiFi Artikel
- h) Fahrräder
- i) Bekleidung

Der geplante Einrichtungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 25.500 m² ist, auch wegen seiner großen überregionalen Bedeutung, nicht in den Rostocker Expansionsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung bis zum Jahre 2010 einbezogen worden.

Auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens 2001 wird eine Ansiedlung grundsätzlich für möglich und vertretbar angesehen.

„Während die Realisierung eines Bau- und Gartenmarktes in Schutow mit 10.000 qm Verkaufsfläche ebenfalls Gegenstand der Planvorhaben ist, darüber hinaus sogar noch ein Spielraum zur marktgerechten Erweiterung bestehender Betriebe verbleibt, ist die Entwicklungschance für ein vollsortimentiertes Möbelhaus „vor die Klammer zu ziehen“.

Das heißt, da sich ein solches Einrichtungshaus im Wettbewerb mit einer Dimensionierung von rund 25.000 bis 30.000 qm Verkaufsfläche aufstellen und ein weites Einzugsgebiet an-

sprechen müsste, halten es die Berater mittelfristig auch über den Flächenrahmen hinaus für realisierbar.“¹

Aufgrund der peripheren Standortlage im Bezug auf die Kernstadt sowie des starken Anteils innenstadtprägender Sortimente im Ostseepark Sievershagen (ca.18.000 m² VRFI.) 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.

Branchenübliche Randsortimente wurden auf eine Fläche von 8.700 m² beschränkt. Eine weitere flächenmäßige Begrenzung einzelner Sortimente wurde nicht vorgenommen. Mit der festgesetzten Negativliste sind bestimmte innenstadtrelevante Sortimente grundsätzlich, auch als Randsortiment, ausgeschlossen. Die zum Unternehmenskonzept gehörenden Randsortimente Spielwaren sowie Papierwaren/Schreibwaren/Bücher treten nur marginal in Erscheinung und werden zum Teil innerhalb von Verkaufsflächen anderer Waren angeboten.

Aufgrund landesplanerischer Hinweise wurde die festgesetzte Negativliste um das Sortiment „Bekleidung“ ergänzt.

Innerhalb des Sondergebietes SO 5 ist eine Fläche für einen Werbeturm als Nebenanlage zur Hauptnutzung festgesetzt worden. Eine Oberkante von 50 m darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist, wie bei den übrigen Höhenfestsetzungen auch, die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt.

Gegenüber dem vorherigen Entwurf des Bebauungsplans ist der Werbeturm von der südwestlichen in die südöstliche Ecke des Sondergebietes verschoben worden. Der Grund hierfür liegt in der besseren Fernwirkung am neuen Standort begründet. Die notwendigen Abstandsflächen von 0,4 H zu den Grundstücksgrenzen können, durch entsprechende Positionierung des Turms auf der dafür vorgesehenen Fläche, eingehalten werden.

Gewerbegebiet (GE 15)

Das Gewerbegebiet GE 15 umfasst eine Teilfläche des im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes GE 3. Im Gewerbegebiet GE 15 sind einzelne Festsetzungen geändert worden, die Gewerbegebietsgrundnutzung bleibt jedoch bestehen. Das Gewerbegebiet GE 15 dient hauptsächlich der Unterbringung eines Teils der für den Einrichtungsmarkt notwendigen Stellplätze. Die Stellplätze sollen zunächst ebenerdig, später in Form eines Parkhauses realisiert werden. Die Einbeziehung in die 2. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, weil die ursprünglichen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, zur Höhe baulicher Anlagen und zu den überbaubaren Grundstücksflächen die Einordnung eines Parkhauses in der erforderlichen Größenordnung nicht ermöglichen würden. Neben der Einordnung von Stellflächen können innerhalb des GE 15 weitere ggf. ergänzende gewerbliche Nutzungen realisiert werden.

Im Gewerbegebiet GE 15 ist die Errichtung von Sonderpostenmärkten 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

¹ Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2010, Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus 1996, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, November 2001

solcher Märkte steht der beabsichtigten städtebaulichen Qualität an diesem Standort entgegen.

Weitere Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Nutzungsarten wurden für das Gewerbegebiet GE 15 nur im Hinblick auf das Emissionsverhalten festgesetzt. (Siehe hierzu Umweltbericht Schutzgut Mensch)

3.2 Sonstige Nutzungsarten von Flächen

Für die notwendigen Sichtfelder im Bereich des geplanten Knotens Messestraße/Planstraße E sind im Bebauungsplan Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt worden. Die Flächen liegen vollständig innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen. Es ergeben sich demnach keine Einschränkungen für die privaten Grundstücksnutzungen.

Weiterhin sind parallel zur B 105 in einer Tiefe von 20 m ab durchgehendem Fahrbahnrand Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt worden. Hierbei handelt es sich um eine Anbauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz. Hochbauten jeder Art sind unzulässig. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Anlagen der Außenwerbung, stehen den Hochbauten gleich.

Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen hiervon zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Soweit innerhalb der Anbauverbotszone Hinweisschilder für den Einrichtungsmarkt errichtet werden sollen, ist eine entsprechende Ausnahme bei der obersten Landesstraßenbaubehörde zu beantragen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einrichtungsmarkt (SO 5)

Grundflächenzahl/zulässige Grundfläche

Für das Sondergebiet Einrichtungsmarkt ist eine Grundflächenzahl von 0,8 im Bebauungsplan festgesetzt worden. Das entspricht im Wesentlichen dem bisher festgesetzten Überbauungsgrad. Im Ursprungsplan war, mit Ausnahme des GE 13 (zwischen Messestraße und B 105), ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt worden. Die Verringerung im GE 13 begründete sich durch die dort zulässigen IV Vollgeschosse und einer Oberkante baulicher Anlagen von 15 m. Bei gleichzeitiger Festsetzung einer GRZ von 0,8 wären die Maßobergrenzen des § 17 BauNVO überschritten worden.

Im Sondergebiet Einrichtungsmarkt darf die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 10 % überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 0,8 ist hier nicht anzuwenden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Damit ist eine gegenüber § 19 Abs. 4 Satz 2 abweichende Regelung getroffen worden. Die Einhaltung der „Kappungsgrenze“ der Grundflächenzahl von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Die Ansiedlung des Einrichtungsmarktes erfolgt auf einer ursprünglich gewerblich genutzten und seit mehreren Jahren brachliegenden Fläche. Damit wird in besonderem Maße der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und

andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die für den Einrichtungsmarkt vorgesehene Fläche ist im Süden durch die B 105 und im Westen durch die Messestraße begrenzt. Im Norden und Osten schließen sich gewerblich genutzte Flächen an. Der für das Vorhaben notwendige Stellplatzbedarf soll aber sowohl aus Zweckmäßigkeits- als auch aus Bodenschutzgründen innerhalb der gewerblichen Flächen abgedeckt werden. Außenbereichsflächen sollen hierfür nicht in Anspruch genommen werden. Aus diesem Grunde soll eine effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen angestrebt werden.

Weitere Beschränkungen ergeben sich aus den Forderungen der Stellplatzbegrünung und der Randbegrünung zur Messestraße und zur B 105. Die dort festgesetzten privaten Grünflächen unterstützen die Schaffung von Grünzügen im Gebiet, können aber auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden.

Aus diesen Gründen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 10% erforderlich und angesichts der ausgleichenden Wirkung der Randbegrünung auch angemessen.

Für den Werbeturm ist eine zulässige Grundfläche von 180 m² festgesetzt worden. Da die genaue Positionierung des Werbeturms von der detaillierten verkehrstechnischen Lösung im Bereich der Stellflächen abhängt, ist eine größere Fläche im Bebauungsplan festgesetzt worden, als für den Werbeturm benötigt wird. Eine maximale Grundfläche von 180 m² wurde festgesetzt, um eine überdimensionierte Gestaltung des Werbeturms durch vollständige Ausnutzung der Fläche und der festgesetzten Oberkante zu vermeiden.

Baugrenzen

Für den Baukörper des Einrichtungsmarktes werden Baugrenzen im nördlichen Bereich der Sondergebietsfläche festgesetzt. Die Abmessungen wurden so gewählt, dass der Baukörper in den Grenzen leicht verschoben werden kann und zukünftige Erweiterungsflächen möglich sind.

Damit wird von der Zielstellung des ursprünglichen B-Plans abgewichen, in dem eine mehrgeschossige Bebauung in eine für das gesamte Gebiet einheitliche Flucht entlang der B 105 durch Baulinien festgesetzt ist. Hiermit wurde das städtebauliche Ziel einer klaren baulichen Form als Stadteingang verfolgt. Von diesem Ziel wird im Änderungsbereich zu Gunsten der allgemeinen Konzeption großer Handelsunternehmen abgewichen, die eine Anordnung der Stellplätze zu den Erschließungsstraßen und damit im direkten Blickfeld der Kunden fordern. Der Konzeption des Handelsunternehmens wurde auch gefolgt, da ansonsten die Rückseite mit der Anlieferzone zur B 105 liegen würde, was der allgemeinen Zielstellung eines gestalterisch ansprechenden Stadteingangs entgegenstehen würde.

Zahl der Vollgeschosse

Im Sondergebiet Einrichtungsmarkt sind zwei Vollgeschosse zulässig. In den entsprechenden Gewerbegebieten des Ursprungsplans waren mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse zugelassen worden. Da eine Dreigeschossigkeit für das Einrichtungshaus nicht erforderlich ist, wurde die Zahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist mit 12 m festgesetzt worden. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt. Für das Sondergebiet SO 5 erfolgt die Hauptzufahrt von der Messestraße, da sich hier sowohl Ein- und Ausfahrten befinden. Bezüglich der Höhenfestsetzung wurden die Regelungen aus dem Ursprungsplan übernommen.

So gelten auch die Ausnahmeregelungen gemäß textlicher Festsetzung 2.1. Danach darf die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 3,0 m überschritten werden. Ausnahmsweise ist im Eingangsbereich die Oberkante baulicher Anlagen bis 16 m zulässig. Diese Ausnahmeregelungen berücksichtigen insbesondere technische Anforderungen an gewerblich genutzte Gebäude als auch gestalterische Aspekte.

Für den Werbeturm darf eine Oberkante von 50 m nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist ebenfalls die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche in der Achse der Grundstückszufahrt.

Gewerbegebiet GE 15

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im Gewerbegebiet GE 15 mit 0,8 festgesetzt worden. Das entspricht der bisherigen Festsetzung im Ursprungsplan. Mit der Grundflächenzahl von 0,8 wird das für Gewerbegebiete zulässige Höchstmaß ausgeschöpft.

Wie bereits bei den Ausführungen zum Einrichtungsmarkt dargelegt, sollen die vorhandenen Gewerbeflächen im Rahmen der Innenentwicklung effektiv ausgenutzt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Für das Gewerbegebiet GE 15 sind drei Vollgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt worden. Das bedeutet eine Erhöhung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ein Vollgeschoss. Die Anzahl von drei Vollgeschossen ist für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet Einrichtungsmarkt erforderlich. Die Erhöhung um ein Vollgeschoss ist städtebaulich verträglich.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist mit 16 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt worden. Diese Höhe liegt deutlich oberhalb der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Höhe von 9 m. Die Notwendigkeit ergibt sich aus den konstruktiven Anforderungen an das geplante Parkhaus zur Sicherstellung des erforderlichen Stellplatzbedarfs für das Sondergebiet Einrichtungsmarkt. Das eigentliche Parkhaus hat eine Höhe von 12 m und liegt damit um 3 m oberhalb der bisher festgesetzten Gebäudehöhe. Da im südlich angrenzenden Gewerbegebiet GE 10 ebenfalls eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig ist, erscheint eine Gebäudehöhe von 12 m verträglich. Die festgesetzte Oberkante von 16 m ergibt sich aus der erforderlichen Höhe notwendiger Treppen-, Aufzugs- und Rampenanlagen für das oberste Parkdeck. Um eine missbräuchliche Ausnutzung der festgesetzten Gebäudehöhe zu vermeiden, sind die Anzahl der Vollgeschosse und zusätzlich eine Baumassenzahl im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Baumassenzahl

Für das Gewerbegebiet GE 15 ist eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt worden. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO eine Baumassenzahl von 10,0 in Gewerbegebieten nicht überschritten werden. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 16 m in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche würde bei vollständiger Ausnutzung zur Überschreitung der Obergrenze der Baumassenzahl führen. Ohne deren Festsetzung im Bebauungsplan wäre die Einhaltung der Maßobergrenze deshalb nicht gesichert. Das bedeutet, dass die Baugrenzen und/oder die Oberkante baulicher Anlagen nicht vollständig oder nur für konstruktive Gebäudeteile oberhalb der Decke des obersten Vollgeschosses ausgenutzt werden können.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt worden. Die im Sondergebiet Einrichtungsmarkt festgesetzten Baugrenzen sichern die Realisierung des Einrichtungsmarktes einschließlich eventueller späterer Erweiterungen. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist im gesamten Baugebiet zulässig.

Im Gewerbegebiet GE 15 ist nahezu das gesamte Baugebiet als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt worden. Dadurch wird der Einordnung des geplanten Parkhauses ein möglichst großer Spielraum belassen. Die tatsächlich überbaubaren Flächen ergeben sich aus den Anforderungen der Landesbauordnung über Abstandsflächen sowie aus der festgesetzten Baumassenzahl.

3.5 Verkehrserschließung

Da es sich bei dem anzusiedelnden Unternehmen um einen Einrichtungsmarkt mit großräumigem Einzugsbereich handelt, werden an den Standort erhöhte Ansprüche an die Lage im Verkehrsnetz gestellt. Das Sonder- und Gewerbegebiet erfüllt diese Anforderungen durch seine Lage unmittelbar an der vierstreifig ausgebauten B 105, in der Nähe der Kreuzung B 105/Westtangente, über die eine direkte Anbindung an die Autobahnen A 20/A 19 besteht.

Für die konkrete verkehrliche Anbindung wurde im Auftrag des Tief- und Hafenbauamtes der Hansestadt Rostock durch das Büro LOGOS eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese Untersuchung vom 21.02.2006 beinhaltet neben einer Berechnung für 2007 auch prognostizierte Verkehre für das Jahr 2015 unter Berücksichtigung einer gewerblichen Nutzung der Flächen westlich der Messestraße.

Die Hauptverkehre für das Einrichtungshaus werden von Osten, aus Richtung der Autobahnen und der Kernstadt, erwartet. Aus diesem Grund wird das Planungsziel verfolgt, den Standort über einen Bypass direkt von der B 105 zu erschließen. Damit kann gleichzeitig der Knotenpunkt B 105/Messestraße wesentlich entlastet werden.

Der Zielverkehr aus Richtung Westen erfolgt über den Knoten B 105/Messestraße. Hierzu hat das Verkehrsgutachten ergeben, dass bei maximaler Verkehrsbelegung ein Ausbau des Knotens, in Form einer zweiten Linksabbiegespur erforderlich ist. Der Ausbau kann entsprechend dem verkehrlichen Bedarf in verschiedenen Bauabschnitten erfolgen. Hierfür kann der vorhandene Grünstreifen genutzt werden.

Für den Ausbau der B 105 und Eingriffe durch den Bypass ist eine Änderung der Planfeststellung "Umbau des Schutower Ring in Rostock" erforderlich.

Eine Regelung durch den B-Plan ist im Besonderen beim Ausbau des Linksabbiegers aus Richtung Westen nicht möglich, da die betreffenden Flächen zur Nachbargemeinde Lambrechtshagen/Sievershagen gehören. Für die Änderung der Planfeststellung wird durch die Hansestadt Rostock ein entsprechender Antrag beim zuständigen Wirtschaftsministerium M-V gestellt. Erste Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Güstrow haben stattgefunden.

Eine weitere Zufahrtmöglichkeit gibt es von Norden von der Messestraße.

Der abfließende Verkehr wird über die Messestraße auf die B 105 geleitet. Hierzu, und für die zweistreifige Zuführung aus Richtung Osten ist ein Ausbau der Messestraße notwendig. Der Ausbau kann entsprechend dem verkehrlichen Bedarf in Bauabschnitten erfolgen. Die dafür erforderlichen Flächen wurden bereits weitgehend im ursprünglichen B-Plan berücksichtigt. Mit der B-Planänderung erfolgt eine Ausdehnung der Verkehrsflächen östlich der Messestraße.

Mit der 2. Änderung des B-Plans wird die innere Erschließung im betreffenden Bereich neu geordnet.

Die bisherige Planstraße C entfällt, da sie als Stichstraße einer damals erwarteten kleinteiligen Grundstücksbildung dienen sollte.

Die bisherige Planstraße A (Hirschkäferweg) wird nach Norden an die Gewerbegebietsfläche GE 13 geschoben, um ausreichend große und zusammenhängende Flächen für das Einrichtungshaus zu erhalten und erhält die Bezeichnung Planstraße E. Die Lage der Planstraße E ermöglicht Grundstückszufahrten aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet GE 1 so dass auf das Geh- und Fahrrecht entlang der Südgrenze des GE 1 verzichtet werden kann.

Der Schmetterlingsweg (bisher Teilabschnitt der Planstraße A und B) wird mit der B-Planänderung als private Verkehrsfläche festgesetzt. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Konzeption des Einrichtungsunternehmens, die Sondergebietsfläche SO 5 und Teile der Gewerbegebietsfläche GE 3 (mit der Änderung GE 15) als funktionale Einheit zu nutzen. Mit dieser Entscheidung ist das planerisch bisher angestrebte gebietsinterne Ringsystem auf seine weitere Notwendigkeit beziehungsweise Modifizierung zu prüfen.

An einem gebietsinternen Straßenring wird auch weiterhin festgehalten, um eine schnelle Erreichbarkeit aller Flächen zu gewährleisten, Verkehr verteilen zu können und in Störungsfällen Ausweichmöglichkeiten zu haben. Die Festsetzung der privaten Zweckbestimmung ist vertretbar, weil diese Verkehrsfläche nicht mehr die Bedeutung hat, die bei der ursprünglich angenommenen Kleinteiligkeit des Gebietes gegeben wäre und davon ausgegangen werden kann, dass sie während der Öffnungszeiten des Einrichtungsmarktes allgemein nutzbar sein wird. Wesentliche Verkehre außerhalb dieser Zeiten sind in dem gesamten Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

In diesem Fall steht weiterhin der Libellenweg zur Verfügung, der parallel zum Schmetterlingsweg verläuft und die Nutzungen im GE 3 erschließt. Damit ist das angestrebte interne Ringsystem planerisch weiterhin gesichert.

Für die Nutzungen, die an der privaten Planstraße liegen und nicht über den Libellenweg erschlossen werden können, sind privatrechtliche Regelungen zu treffen. Für diese Nutzer ändert sich nichts an den vorhandenen rechtlichen Gegebenheiten, da der Schmetterlingsweg auch derzeit keine öffentliche Straße ist.

Am Ende der Planstraße B ist ein Wendepunkt im Bebauungsplan festgesetzt worden. Er dient der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des öffentlichen Straßennetzes. Da der Schmetterlingsweg als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt wurde muss sichergestellt werden, dass am Ende der Planstraße B gewendet werden kann. Dadurch wird insbesondere eine ausreichende Erschließung für das Gewerbegebiet GE 10 und den südlichen Teil des Gewerbegebietes GE 15 gesichert. Entsorgungsfahrzeugen, Lieferverkehr und Einsatzfahrzeugen können in dem Bereich verkehren, ohne die Privatstraße nutzen zu müssen.

Zwischen den Gewerbegebietsflächen GE 3 (südlicher Teil) und GE 15 wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Fußweg, der die Sondergebietsfläche des Einrichtungsmarktes mit den anderen, bereits existierenden Flächen für Einzelhandel verbindet. Hierdurch soll neben der bestehenden Straßenverbindung südlich vom Einrichtungshaus Domäne, die derzeit einen schlechten Zustand aufweist, eine direkte fußläufige Verknüpfung zwischen den Handelsflächen entstehen, um Verkehr zwischen den einzelnen Sondergebieten über die B 105 weitgehend zu vermeiden.

Mit der Verschiebung der Planstraße A (jetzt Planstraße E) nach Norden wird die bestehende Grundstückszufahrt zum Gewerbegebiet GE 1 aus verkehrsrechtlicher Sicht in der jetzigen Lage nicht bestehen bleiben können. Die Zufahrt ist nach Norden zu verlegen. Aus diesem Grund wird das im ursprünglichen B-Plan durchlaufende Pflanzgebot entlang der Messestraße mit der B-Planänderung im Bereich der verlagerten Grundstückszufahrt unterbrochen.

Der ruhende Verkehr des Sondergebietes Einrichtungsmarkt kann auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen aber auch im Bereich der nicht baulich genutzten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, im Gewerbegebiet GE 15 ein Parkhaus zu errichten. Hierzu wurden die Grenzen zum Maß der Nutzung so geändert, dass ein entsprechendes Gebäude umsetzbar ist. Die Stellplätze, die im Ge-

werbegebiet GE 15 durch die Parkpalette geschaffen werden können, sind konzeptionell ausschließlich als Erweiterungsstellplätze für das Sondergebiet SO 5 vorgesehen.

Im Änderungsgebiet des B-Plans wurden westlich der privaten Verkehrsfläche (Schmetterlingsweg) Leitungsrechte zu Gunsten von Versorgungsunternehmen festgesetzt, weil die entsprechenden Flächen für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für das Sondergebiet SO 5 erforderlich sind. Die Abgrenzung wurde im Rahmen der Planaufstellung mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

3.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan sind keine Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt worden. Die notwendigen Erschließungsanlagen liegen innerhalb der privaten Verkehrsfläche bzw. in einem westlich angrenzenden ca. 6,0 m breiten Grundstückstreifen des Sondergebietes Einrichtungsmarkt. Im Bebauungsplan sind hierfür mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen festgesetzt worden.

3.7 Technische Infrastruktur

3.7.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist wasserversorgungstechnisch nur zum Teil erschlossen. Die jetzige Wasserversorgung erfolgt hauptsächlich über ein internes Netz. Lediglich im Osten des ursprünglichen Plangebietes sind öffentliche Wasserversorgungsleitungen hergestellt worden. Im Zuge der Erschließung für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ist ein neues Wasserversorgungsnetz aufzubauen.

Nördlich der B 105 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 Nord GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

3.7.2 Löschwasser/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 der technischen Regel des DVGW sicherzustellen. Hierzu ist mindestens eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden bereitzuhalten. Weiterführende Forderungen zum Sondergebiet SO 5 (Einrichtungsmarkt), die sich auf Grund zu erwartender Brandbelastungen ergeben, sind darüber hinaus zu berücksichtigen. Abstände von Unterflurhydranten sollten ca. 100 m voneinander nicht unterschreiten.

Zur Sicherung der Trink- und Löschwasserversorgung ist die Ergänzung des Versorgungsnetzes erforderlich.

Dazu, sowie zur Abwasserableitung, ist zwischen dem Erschließungsträger, dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband, der Eurawasser Nord GmbH und der Stadt Rostock ein Vertrag mit den oben genannten Parteien abzuschließen, in dem die Planung, Durchführung und Finanzierung vereinbart werden.

Im Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und Stadt wird die Sicherung der Löschwasserversorgung vereinbart.

Die technischen Parameter der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (Fassung August 1997) sind zu beachten.

3.7.3 Abwasserableitung

Schmutzwasserseitig ist das Plangebiet nur zum Teil erschlossen. Öffentlich betriebene Schmutzwasserleitungen befinden sich im Osten des Plangebietes, im Bereich der fertig gestellten Planstraße A. Die übrige Schmutzwasserableitung erfolgt über ein internes Netz. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 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 Nord GmbH im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

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.

Im Rahmen weitergehender technischer Planungen ist ein Regenwasserkonzept zu erarbeiten. Für den überwiegenden Planbereich ist die Ableitung in Richtung der östlich angrenzenden Griebensölle vorgeschrieben, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist. Für das Sondergebiet SO 5 und das Gewerbegebiet GE 15 ist eine Ableitung in die Schutower Moorwiesen vorgesehen. Eine Ableitung von Teilbereichen des Sondergebietes SO 5 ist, aus technischen Gründen, auch in den öffentlichen Regenwasserkanal möglich.

3.7.4 Elektroenergieversorgung

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

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.

3.7.5 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu regeln. Der Einsatz von Insektenschonenden Leuchtmitteln sollte geprüft werden, da in diesem Bereich Fledermausquartiere bekannt sind.

3.7.6 Erdgasversorgung

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

3.7.7 Anlagen der Telekommunikation

Das Plangebiet ist fernmeldetechnisch erschlossen. Das Fernmeldenetz innerhalb des Plangebietes muss jedoch im Rahmen der planmäßigen Erschließung neu aufgebaut werden. Ei-

ne Koordinierung mit anderen leitungsgebundenen Versorgungssystemen sollte möglichst vorgenommen werden.

3.7.8 Müllentsorgung/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.

Im Rahmen der Baudurchführung ist anzustreben, dass Bodenaushub bzw. Mutterboden anfallender Bodenaushub im Plangebiet wiederverwendet wird. Überschüssiger Boden ist einer Verwertung gemäß Abfallgesetz zuzuführen.

Bei der Erschließung und Objektplanung ist zu gewährleisten, dass 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 können. Damit ist eine grundsätzliche Abfallentsorgung im Plangebiet gewährleistet.

3.7.9 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 für Anschlüsse im Sondergebiet SO 5 zu erweitern und entsprechend der erforderlichen Straßenplanung umzuverlegen. Aus diesem Grund wurden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

3.8 Grünordnung

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 14 LNatG M-V durchgeführt, da das Gesamtgebiet als ein im Zusammenhang bebauter Bereich beurteilt wurde. Der B-Plan stellte die Überplanung eines bebauten Bestandes dar. Es erfolgte eine Bestandsanalyse und es wurden umfangreiche gestalterisch begründete Festsetzungen zum Erhalt und zur Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstiger Begrünung getroffen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sollte sich u.a. der Versiegelungsgrad im Plangebiet langfristig um ca. 16.000 m² verringern.

Zu den grünordnerischen Festsetzungen gehörten u.a. die Vorschriften zu Fassaden- und Dachbegrünungen, die Einordnung von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen, die Vorschriften zu den Stellplatzbepflanzungen sowie die Festsetzung von Erhaltungsgeboten. Ursprünglich sollte mit diesen Festsetzungen eine innere Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden.

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“ sind Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes geboten. Damit sollten gleichzeitig neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Die wesentlichen Inhalte der 2. Änderung des B-Plans betreffen Flächen in einem seit mehreren Jahren brach liegenden Bereich, auf denen sich verschiedene Vegetationsstrukturen ausgebildet haben. Auch wenn zum größten Teil versiegelte und teilversiegelte Flächen durch die Änderungsplanung betroffen sind, werden auf ca. 5 ha der Änderungsfläche vege-

tationsbedeckte Flächen, überwiegend Ruderalfluren überplant. An Gehölzflächen gehen ca. 3.360 m² verloren, einschließlich der Rodung der 118 unter den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung fallenden Einzelbäume. Damit sind weitaus höhere Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, als ursprünglich angenommen. Gerade hier ist eine innere Durchgrünung geboten, weil die ursprünglich geplante relativ kleinteilige Struktur des Gebietes zugunsten eines großflächigen Baukörpers und eines Großstellplatzanlage mit mehr als 1.000 Stellplätze aufgehoben wurde.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird der im Ursprungsplan festgesetzte Grünstreifen südlich des Gewerbegebietes GE 1 durch eine Straße überplant. Der Grünstreifen diente ursprünglich der Erhaltung des vorhandenen Birkenwäldchens und sollte östlich und westlich angrenzend mit Hecken, Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Ziel war die Schaffung eines Biotopverbundes zwischen dem östlich gelegenen Park und dem parallel zur Messestraße verlaufenden Grünzug. Auch dieser Grünzug ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans deutlich reduziert worden. Die notwendige Straßenverbreiterung der Messestraße, die Größe des geplanten Baukörpers des Einrichtungshauses sowie der Stellplatzbedarf lassen keinen breiteren Grünstreifen mehr zu.

Auch der als Biotopverbund geplante Grünstreifen im Süden des Plangebietes musste für den notwendigen Rechtsabbieger von der B 105 verringert werden.

Aus diesem Grund und da die bisherigen grünordnerischen Festsetzungen von einer eher kleinteiligen gewerblichen Nutzung ausgingen, erfolgte, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, für den konkreten Bereich mit Änderungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 LNatG M-V. Zu diesem Zweck wurde durch das Büro Landschaft Planen & Bauen eine entsprechende Bilanzierung angefertigt. Die Bilanzierung ist Inhalt des Grünordnungsplanes (GOP) vom April 2006.

Die Zielstellung der Grünflächengestaltung besteht weiterhin in einer möglichst starken Durchgrünung des Gesamtgebietes mit prägenden Grünzügen.

Im GOP werden die naturräumlichen Bedingungen sowie die vorhandenen Biotoptypen beschrieben und bewertet. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des Biotoptypenkataloges in der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ von 1999, Heft 3.

In der Konfliktanalyse des GOP wird der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG und § 14 Abs. 2 LNatG M-V beschrieben und bewertet. Dabei werden die potenziellen vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer zu erwartenden Belastungswirkungen bewertet.

In der Konfliktanalyse werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen dargestellt. Als Beeinträchtigungen und jeweilige Beurteilung ergeben sich:

- die Erhöhung der Flächenversiegelung um ca. 6.140 m² und damit eine Beeinträchtigung der Bodenfunktion, wobei die Belastung auf Grund der Vorprägung des Standortes als gering bis mittel eingestuft wird
- die Reduzierung der Versickerung von Niederschlagswasser durch die erhöhte Versiegelung. Durch die im Wesentlichen geplante kontrollierte, überwiegende Ableitung des Niederschlagswassers in die Schutower Moorwiesen werden die Beeinträchtigungen als nicht erheblich bewertet.
- ein Verlust an vegetationsbedeckter Fläche. Hierzu sind Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Ausgleichs vorgesehen.

- der Verlust von Nist- und Zufluchtsstätten wildlebender Tiere. Hier werden sich der Eingriff und Ausgleich nach den naturschutzrechtlichen Bestimmungen richten.

Gemäß § 19 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungsgebot).

Zur Vermeidung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Befestigung der Stellplatzflächen erfolgt mit sickerfähigen Belägen (Rasenkammersteine) sowie durch Teilversickerung des Niederschlagswassers über die in die Grundstücksentwässerung integrierten Grünflächen im Stellplatzbereich. Damit wird der Verlust an Infiltrationsflächen vermindert und die anfallende Abflussmenge aus dem Gebiet reduziert. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse allerdings nicht möglich.
- Für die dargestellten Flächen mit Altlasten ist eine Entsorgung vorgesehen. Dies betrifft den Bereich des gekennzeichneten ehemaligen Leichtflüssigkeitsabscheiders. Hier ist nicht auszuschließen, dass sich unter der Bodenplatte Schadstoffe angesammelt haben.

Weiterhin werden Vorschläge zu Schutzmaßnahmen vor und während der Bauphase vorgeschlagen. Dies betrifft unter anderem:

- Einen sorgsamen Umgang mit den oberen Bodenschichten (Vermeidung von Verdichtungen bzw. nachträgliche Auflockerung)
- Schutzmaßnahmen an zu erhaltenden Bäumen.

Bei der Bilanzierung wurden insgesamt Eingriffe in Natur und Landschaft mit einem Flächenäquivalent von -36.173 m² ermittelt. Hierbei wurden auch bisherige Erhaltungsgebote berücksichtigt, die nicht weiter aufrechterhalten werden, da sie teilweise bereits gefällt wurden oder sich im Bereich von Verkehrsflächen bzw. Leitungstrassen befinden. Die Eingriffe ergeben sich durch die mit der Planänderung zulässige Bebauung der Flächen und durch die Erschließungsanlagen. Aus der Biotopbewertung für die Bauflächen ergibt sich ein Kompensationsäquivalent von -27.314 m² und für die Verkehrsflächen von -8.859 m².

Der Ausgleich erfolgt durch unterschiedliche Maßnahmen.

Zu den Maßnahmen gehört die Bepflanzung ebenerdiger Stellplätze mit einer festgesetzten Mindestanzahl von einem Baum je 5 Stellplätze und Pflanzqualitäten mit einem Stammumfang von 18 cm - 20 cm und einer Mindestgröße der Baumscheiben von 7,5 m². Für Großparkplätze mit über 1.000 Stellplätzen wird die Mindestanzahl auf einen Baum je 6 Stellplätze reduziert, um hier eine Auflockerung in der Erscheinung der Flächen zu erhalten.

Des Weiteren wurden Flächen mit einem Anpflanzgebot festgesetzt. Hierbei wurde u.a. an der ursprünglichen Zielstellung einer Bepflanzung zwischen der B 105 und dem Gewerbegebiet festgehalten. Die Pflanzdichte wurde reduziert, da sie im Ursprungsplan mit 2 Bäumen je 100 m² zu hoch angesetzt war. Auch das Pflanzgebot östlich der Messestraße wurde beibehalten. Allerdings erfolgten hier Verringerungen der Fläche durch die verkehrstechnisch notwendige Aufweitung der Messestraße sowie im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet, um eine bisher unzulässige Werbeanlage zu ermöglichen. Die Grünfläche südlich des Gewerbegebiets GE 1 wurde in der Ausdehnung reduziert, um ausreichende Flächen für die Ansiedlung des Einrichtungshauses zu erhalten.

Aus Platzgründen (verfügbare Grünflächen) kann nur ein geringer Anteil des erforderlichen Ausgleichs im Plangeltungsbereich erfolgen. Als Ausgleich im Geltungsbereich wird neben den festgesetzten Anpflanzgeboten auf der ca. 7.030 m² großen öffentlichen Grünfläche nördlich der Sondergebietsfläche SO 2 (Gemarkung Schutow, Flur 1, Flurstücke 54/33; 54/34; 62/8; 64/4 und einer Teilfläche aus 62/9) festgesetzt, dass hier eine parkartige Grünfläche anzulegen ist. Hierzu ist eine Entmüllung vorzunehmen, das Landschaftsbild beeinträchtigende Elemente, wie Zäune und bauliche Anlagen sind zurückzubauen, ein Grobplanum ist anzulegen und die Bereiche ohne Baumbestand sind zu modellieren und mit einer naturnahen Wiese sowie Gehölzen im Bereich des vorhandenen Baumbestandes zu bepflanzen (A 2).

Da nicht der gesamte Ausgleich in den Grenzen des Geltungsbereichs erfolgen kann, werden zwei externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Dies ist zum einen die bisherige Verkehrsfläche am Barnstorfer Ring (Gemarkung Flurbezirk V, Flur 1, Teilfläche aus Flurstücken 655/44 und 389/194) mit einer Fläche von ca. 2.800 m². Hier ist die Vollversiegelung, bestehend aus bituminöser Fahrbahn und Unterbau, bis auf einen zu verbleibenden Fuß- und Radweg, zurückzubauen. Die entsiegelten Flächen sind mit Boden aufzufüllen, es ist ein Grobplanum anzulegen und die Flächen sind zu modellieren sowie als Wald aufzupflanzen (A 3).

Zum anderen wird die ca. 13.250 m² große Fläche (Gemarkung Lütten Klein, Flur 2, Teilflächen aus dem Flurstück 44/88) südlich der Möllner Straße zwischen dem Behördenzentrum und der Stadtautobahn als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Hier sind auf ca. 60 m² vorhandene bauliche Anlagen zurückzubauen und als mesophiles Laubgebüsch zu entwickeln, auf ca. 6.070 m² zwischen Möllner Straße und Stadtautobahn ist ein Vorwald mit Birkendominanz zu mesophilem Laubgebüsch und Staudenpflanzen zu entwickeln und auf ca. 7.120 m² südlich der Polizeistation an der Möllner Straße ist eine rudere Staudenflur zu mesophilem Laubgebüsch und Baumgruppen zu entwickeln. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine Teilfläche aus dem „Städtebaulichen Konzept zur Revitalisierung der Niederung Dragungraben für den Abschnitt zwischen St. Petersburger Str. und der Alten Warnemünder Chaussee“ (A 4).

Über die gesamten festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird ein Flächenäquivalent von 36.862 m² erzielt. Damit sind die durch die Planung zulässigen Eingriffe in Höhe von 36.173 m² ausgeglichen. Der Kompensationsüberschuss von 689 m² kann, bei der Größenordnung der Gesamtmaßnahmen, vernachlässigt werden. Dem Eingriff durch die Bauflächen werden die Maßnahmen Ausgleichsfläche A2, Teilfläche der Ausgleichsfläche A3 und Ausgleichsfläche A4 gesammelt und den öffentlichen Verkehrsflächen die Maßnahmen Teilfläche der Ausgleichsfläche A3 gesammelt zugeordnet.

Die Lage der externen Ausgleichsflächen ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Durch die Erschließung der Sondergebietsfläche über einen Bypass von der B 105, entfallen 12 planfestgestellte Bäume, die bereits gepflanzt wurden. Als Ausgleich wurden 12 Ersatzstandorte auf der angrenzenden Fläche festgesetzt.

Von der im ursprünglichen B-Plan festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünung wird bei der Änderung abgerückt, da diese in der Umsetzung gerade bei sehr großen Baukörpern mit einem erheblichen technischen und finanziellen Mehraufwand verbunden sind. Bei zwischenzeitlich genehmigten Bauvorhaben im B-Plan wurden bereits entsprechende Befreiungen von den betreffenden Festsetzungen erteilt.

Auch auf die Festsetzung einer Pflanzliste wird verzichtet, um in der Bepflanzung eine größere Flexibilität zu erhalten.

Für den Bebauungsplan finden die Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001 keine Anwendung, da hier Regelungen für die Begrünung von Grundstücksflächen getroffen wurden, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht übereinstimmen.

Westlich des zentralen verkehrsberuhigten Bereichs ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche „Park“ festgesetzt worden. Planungsziel war die Entwicklung eines Grünzuges, der in nördlicher Verlängerung das Plangebiet mit Evershagen verbinden soll. An diesem grundsätzlichen Planungsziel wird auch weiterhin festgehalten. Die Festsetzung einer öffentlichen Fläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist für diese Zwecke jedoch nicht erforderlich, da es hauptsächlich auf den Erhalt des vorhandenen Grünbestandes an-

kommt. Da zur Umsetzung der ursprünglichen Planungsziele Grunderwerb getätigt werden müsste, und da eine parkartige Gestaltung des nur 14 m breiten Streifens schwierig ist, ist die Festsetzung in eine private Grünfläche „Gehölzstreifen“ geändert worden. Im nördlichen Abschnitt ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche beibehalten worden, weil sich der Grünstreifen hier in eine größere Fläche öffnet und gleichzeitig die Verbindung mit dem in Ost-West-Richtung gelegenen Grünverbund hergestellt werden soll.

3.9 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.9.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Im Bebauungsplan wurden die gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplans als örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V beibehalten bzw. modifiziert. 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 innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. In Verbindung mit Gebäuden sind Dachwerbeanlagen nur als Firmierung für den jeweiligen Gebäudekomplex zulässig. Sie dürfen die Attika um nicht mehr als 3 m überragen. Alle sonstigen Werbeanlagen sind 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 (Großtafelwerbung) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.

3.10 Kennzeichnung/Nachrichtliche Übernahme

Kennzeichnung

Im Bebauungsplan sind zwei Altlastenverdachtsflächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet worden. Die gekennzeichneten Flächen befinden sich innerhalb des Sondergebietes „Einrichtungsmarkt“ (Fläche 8) und innerhalb des Gewerbegebietes GE 15 (Fläche 7). Es handelt sich hierbei um vorhandene Leichtflüssigkeitsabscheider. Ein Altlastenverdacht konnte zwar weder erhärtet noch aufrechterhalten werden, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich durch Überlaufen oder Risse im Auffangbecken Schadstoffe unter den Bodenplatten angesammelt haben (Mineralölkohlenwasserstoffe). Aus diesem Grunde sind diese Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet worden (siehe hierzu auch im Abschnitt 2.2.2 Nutzung und Bebauung).

Nachrichtliche Übernahme

Die innerhalb des Plangebietes anzutreffenden Bodendenkmale sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Veränderungen oder Beseitigungen der Bodendenkmale können nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltbericht

4.1.1 Einleitung des Umweltberichtes

Das B-Plangebiet liegt an der westlichen Stadteinfahrt von Rostock und hat damit als „Eingangstor“ besondere städtebauliche Bedeutung. Das Bebauungsplangebiet und die Änderungsfläche wurden bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Aus Umweltsicht verbindet sich mit der B-Planänderung die Chance zur Verringerung bestehender Umweltbelastungen als das wichtigste Element bei der vorsorgebezogenen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsprojekten auf integrierten bzw. bestehenden Standorten.

Trotz erster positiver Entwicklungen durch gewerbliche Ansiedlungen, wie Baumarkt Max Bahr, vermittelt das Plangebiet und insbesondere die Änderungsfläche derzeit insgesamt noch einen unbefriedigenden Gesamteindruck; brachliegende Flächen tragen zu dem ungenügenden Gesamteindruck bei.

Allerdings gibt es ein zunehmendes Ansiedlungsbegehren von Investoren. Aus diesbezüglichem aktuellem Anlass ist es beabsichtigt, für das Gebiet den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

Die Aussagen des Umweltberichtes beziehen sich auf den unmittelbaren Änderungsbereich; bei Bedarf wird ein Bezug zur gesamten B-Plan-Fläche und darüber hinaus hergestellt.

4.1.1.1 Beschreibung der Bebauungsplanfestsetzungen

Im Bebauungsplangebiet sind bisher gewerbliche Nutzungen und sonstige Sondergebiete zulässig.

Im Zuge der Änderungsplanung erfolgt eine vorhabensbezogene Änderung der westlichen für eine gewerbliche Nutzung festgesetzten Flächen des Bebauungsplangebietes in ein Sondergebiet zur Schaffung von ca. 25.500 m² Verkaufsfläche für ein Einrichtungshaus und die Unterbringung von 1.500 Stellplätzen. Für die Unterbringung der notwendigen Pflichtstellplätze ist die zusätzliche Nutzung von Teilen des jetzigen Gewerbegebietes GE 3 notwendig. Hier sollen zunächst offene Stellplätze, später ein Parkhaus errichtet werden.

Es wird eine veränderte Verkehrserschließung durch Ausbaumaßnahmen an der Messestraße und der B 105 erforderlich; die Anordnung der Verkaufsraumfläche führt zu einer Veränderung der inneren Erschließung über die Planstraßen A und C. Die äußere Erschließung erfolgt über einen an die B 105 anzubindenden Bypass sowie über die Messestraße/Planstraße E.

Die B-Planänderung zieht eine nutzungsangepasste Grün- und Freiflächengestaltung nach sich. Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sowie der Begrünung von Stellplatzflächen werden Festsetzungen getroffen.

Ein Werbeturm von ca. 50 Metern Höhe wird auf den großflächigen Einzelhandel aufmerksam machen.

4.1.1.2 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Die genaue Flächenbilanz ist dem Abschnitt 6 zu entnehmen. Auf SO 5 wird eine Überschreitung der sich aus der festgesetzten GRZ von 0,8 errechneten zulässigen Grundfläche für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 10% aus Gründen der verbesserten Ausnutzung der Flächen zugelassen.

Für den Werbeturm ist eine zulässige Grundfläche von 180 m² festgesetzt worden.

4.1.1.3 Darstellung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes

Die im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum 4-spurigen Ausbau der B 105 (Umbau Schutower Ring, planfestgestellt am 03.06.1997) festgestellten Teilflächen für Baumpflanzungen entlang der B 105 zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind

nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Einige dieser Baumpflanzungen müssen aufgrund der geplanten Ausfädelungsspur ersetzt werden.

Der von der Bürgerschaft am 01.04.1998 als Leitlinie und Zielorientierung für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Hansestadt Rostock beschlossene Landschaftsplan enthält für das Plangebiet den Erhalt Landschaftsbild prägender Baumreihen, was bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurde.

Im Gebiet wurde entlang der zentralen Hauptachse ein Grünzug entwickelt, der das Plangebiet mit Evershagen verbindet. Hierzu wurde der bereits auf der Westseite des festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiches vorhandene Grünbestand auch auf der Ostseite ergänzt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird der im Geltungsbereich liegende westliche Grünzug weiterhin als Grünfläche festgesetzt.

Entlang der an das Plangebiet angrenzenden Straßen B 105 sowie Messestraße wurden im ursprünglichen Bebauungsplan ebenfalls Grünflächen festgesetzt, die in unterschiedlicher Weise bepflanzt werden sollen. In der 2. Änderung des Bebauungsplans mussten insbesondere aus verkehrlichen Gründen die festgesetzten Grünstreifen zur B 105 und zur Messestraße reduziert werden. Die verbliebenen Flächen sind jedoch weiterhin für Baumpflanzungen vorgesehen. Die übrigen grünordnerischen Maßnahmen liegen außerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplans und werden dadurch nicht berührt.

4.1.1.4 Abgrenzung von Untersuchungsraum und –umfang

Für die betroffenen Schutzgüter des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen. Die Untersuchungszeit richtet sich nach den erforderlichen Fachgutachten, vgl. Abschnitt 4.1.6.2 Untersuchungsgegenstand und –umfang resultieren aus dem abgestimmten Untersuchungsrahmen vom 06.12.2005 und den darauf hin bis zum 09.01.2006 eingegangenen Stellungnahmen. Nachfolgend wird der abgestimmte Untersuchungsrahmen kurz zusammengefasst.

Schutzgut Mensch

- Ermittlung von Lärmauswirkung auf Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes und Empfehlungen für Festsetzungen
- Einfluss des Verkehrs auf die Lufthygiene innerhalb und angrenzend des B-Plangebietes
- Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch an- und abfahrenden Verkehr, Wegeverbindung für die Erholung von Evershagen Süd über das Plangebiet

Schutzgut Boden

- Bewertung der Änderungsfläche hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten und -einschränkungen infolge bestehender Bodenbelastungen

Schutzgut Wasser

- Regenwassereinleitung in die Schutower Moorwiesen (Menge, Qualitätsanforderungen/Reinigungsstufen)
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung

Schutzgut Klima

- Beurteilung der kleinklimatischen Folgen der geplanten Festsetzungen, insbesondere im Hinblick auf die Vorbelastung

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

- Präzisierung der Biotoptypenkartierung
- Präzisierung der Eingriffsregelung entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V
- Grüngestaltung
- Baumbestand und -planung; Rodung der Pappelreihe im Bereich „Schmetterlingsweg“
- Fledermäuse

Schutzgut Landschaftsbild

- Einfluss der Änderung auf das Erscheinungsbild der Landschaft
- Ausstrahlung des ca. 50-Meter hohen Werbeträges auf die Umgebung (Untersuchungsraum 1.000 Meter Radius um den Mast)
- Gestaltungserfordernisse im Zusammenhang mit Nutzungsansprüchen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Vorkommen archäologischer Funde auf den Änderungsflächen
- Einfluss der Änderung auf das denkmalgeschützte Gebäude (Hyparschalenbau) des östlich angrenzenden Autohauses

4.1.2 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Maßnahmen

4.1.2.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit

Bestandsaufnahme

Die nächstgelegene geschlossene Wohnbebauung befindet sich innerhalb des derzeit aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 05.MI.82 - Wohngebiet Evershagen Süd, welcher unmittelbar nördlich an das B-Plangebiet Schutow - „Altes Messegelände“ anschließt. In diesem Wohngebiet ist maximal eine 2-geschossige Wohnbebauung vorgesehen. Ein Teil des B-Planes ist bereits bebaut. Einzelne stehende Wohngebäude befinden sich östlich des B-Planes in einer Entfernung von ca. 200 m vom östlichen Rand des B-Plangebietes Schutow (Griebensoll) sowie von ca. 500 m (Wohnhaus Nr. 6, Splittersiedlung).

Kleingartenanlagen befinden sich südlich der B 105 (Entfernung zum B-Plangebiet (Südgrenze) ca.60 m) bzw. nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 400 m.

Innerhalb des B-Plangebietes unmittelbar südlich an der Grenze der Änderungsfläche GE 15 befinden sich zwei noch in Nutzung befindliche Wohnhäuser, die ehemals als Betriebswohnungen dienten.

Im Hinblick auf den insgesamt sehr geringen Wert des Landschaftsbildes (s.u.), die bestehenden Vorbelastungen durch die Vornutzung als Messestandort sowie die aktuelle Teilnutzung als Gewerbe- und Kleingewerbeflächen besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Für alle Flächen im Ursprungs-B-Plan wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die eine Einhaltung der Orientierungswerte an den Immissionsorten (IO) gewährleisten bzw. eine Zusatzbelastung an den Immissionsorten verhindern.

Nr.	Lage/Nutzung	Gebietseinstufung nach DIN 18005	OW [dB(A)] Tag/Nacht
IO 1, IO 2	Wohngebäude B-Plan 05.MI.82	Wohngebiet WA	55/40
IO 3	Wohnhaus Schutow (Heinrich-Böll-Weg 10/11))	(wie) Mischgebiet	60/45
IO 4	Wohnhaus Nr. 6 (Splittersiedlung)	Mischgebiet	50/35 ¹⁾
IO 5, IO 6	Kleingärten südlich der B 105	Kleingärten	55/55
IO 7	Kleingärten Bereich Mühlenstraße	Kleingärten	55/55
	Wohnhäuser Schmetterlingsweg	(wie) Gewerbegebiet	65/50

¹⁾ Der Orientierungswert liegt bei 60/45 dB(A) tags/nachts. Da dieser Wert durch das umliegende Gewerbe bereits ausgeschöpft ist, wurde der Orientierungswert um 10 dB(A) tiefer angesetzt.

Die Wohnhäuser am Schmetterlingsweg befinden sich planungsrechtlich gesehen auf einer Fläche für gewerbliche Nutzungen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung war zu ermitteln,

- ob die geänderten Flächengrößen der ehemaligen Baufelder GE 2, 11 bis 14 auf die bisher im Plangebiet festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Auswirkungen haben und
- ob die Lärmimmission der neuen Sondergebietsfläche SO 5 den bisherigen Immissionsanteilen der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel Tag/Nacht entspricht.

Zu den untersuchten Lärmquellen zählen: Parkplatz, LKW Lieferverkehr einschließlich Rangiertätigkeiten und die technischen Anlagen.

Für die Sondergebietsfläche SO 5 wurde ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von 61/47 dB(A) Tag/Nacht ermittelt. Damit liegt er zwischen den bisher festgesetzten Pegeln von 62/47 und 60/47 dB(A).

Mit diesen Pegeln von 61/47 dB(A) Tag/Nacht und dem geänderten Flächenzuschnitt der Fläche SO 5 ergeben sich ohne Berücksichtigung der Bodendämpfung geringfügige Änderungen der Tag-Immissionskontingente an den Immissionsorten:

- Erhöhungen treten nur an den Immissionsorten IO 4 (ehemals Dorf Schutow) und IO 5/6 (Kleingartenanlage südlich der B 105) auf, die am IO 5 maximal 0,5 dB(A) erreichen. An allen anderen Immissionsorten verändern sich die Immissionsanteile nicht oder sie verringern sich (bis maximal um 0,8 dB(A) am IO3 (Heinrich-Böll-Weg 10/11)).

Auch die Gesamtlärmimmissionen durch Gewerbe verändern sich nur geringfügig. Es gibt Verringerungen am IO 7 um 0,1 dB(A) und Erhöhungen an den IO 4 - IO 6 um maximal 0,3/0,1 dB(A) Tag/Nacht.

- Der Vergleich der Gesamtlärmimmission mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 ergibt die Einhaltung der Orientierungswerte mit Ausnahme des IO 6 in der Kleingartenanlage südlich der B 105 und des IO 2 (Wohngebiet Evershagen Süd). In der Kleingartenanlage wird der Tageswert um 0,3 dB(A) und im Wohngebiet nachts um 0,1 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen sind sehr gering, so dass keine Neukontingentierung der Fläche SO 5 erforderlich ist. Wird die Bodendämpfung berücksichtigt, kommt es zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte.

Damit bedingt die Änderung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels auf der Fläche SO 5 keine Änderungen der Immissionskontingente auf den anderen Flächen des B-Planes.

Aus dem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel der Fläche SO 5 resultiert an den beiden Wohnhäusern innerhalb des Plangebietes keine Überschreitung des Orientierungswertes.

Die technischen Lärmquellen des beabsichtigten Einrichtungshauses auf SO 5 haben insbesondere nachts einen maßgeblichen Anteil an der Lärmimmission, so dass hier ein Lärminderungspotenzial besteht. Unter dieser Voraussetzung kann grundsätzlich ein Konflikt zwischen dem Lärmkontingent der Fläche SO 5 und der geplanten Nutzung vermieden werden. Der Nachweis ist im Bauantrag durch ein schalltechnisches Gutachten zu erbringen.

Die Gesamtlärmimmission an den Wohnhäusern wird durch die Fläche GE 3, auf der sie sich befinden sowie durch das GE 15, auf dem ein Parkhaus möglich ist, und durch das SO5-Gebiet, mit Werten von 65,2/51,9 dB(A) Tag/Nacht bestimmt. Damit werden die Orientierungswerte tags geringfügig (0,2 dB(A)) und nachts um bis zu 1,9 dB(A) überschritten, was zu einer mittleren Beeinträchtigung führen kann.

Für die Wohnhäuser besteht jedoch grundsätzlich kein höherer immissionsrechtlicher Schutzanspruch als für die Gewerbebetriebe auch. Die Wohnhäuser stehen seit ihrer Errichtung in einem gewerblich genutzten Gebiet. Die Wohnnutzung wird außerdem ohne die hierfür notwendigen baurechtlichen Genehmigungen ausgeübt.

Mit einem gewerbegebietsüblichen baulichen Schallschutz sind die Beeinträchtigungen vermeidbar.

Durch die erhöhte Verkehrsbelastung auf der B 105 mit ca. 2.000 DTV und ca. 300 DTV auf der Messestraße kommt es mit Ausnahme der KGA an der B 105 nicht zu wahrnehmbaren Anstiegen der Lärmimmission. An der KGA an der B 105 wird sich der Pegel am Tag um maximal 1 dB(A) erhöhen. Angesichts der Vorbelastung ist hier entsprechend der Bewertungsmethodik mit mittleren Beeinträchtigungen durch die Bebauungsplanung zu rechnen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
keine signifikanten Veränderungen an den Immissionsorten	Anpassung des flächenbezogenen Schallleistungspegels an den veränderten Flächenzuschnitt des SO 5 von 61/47 dB(A) Tag/Nacht gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
Berücksichtigung der ehemaligen Betriebswohnungen am Schmetterlingsweg	gewerbegebietsüblicher baulicher Schallschutz der Gebäude; keine gesonderte Festsetzung erforderlich.

4.1.2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme/Vorbelastung

Im B-Plangebiet, einschließlich der Änderungsfläche steht Geschiebemergel an, der tlw. zu Geschiebelehm verwittert ist. Er ist überwiegend sandig ausgebildet und stark geklüftet. Der unversiegelte westliche Bereich der Änderungsfläche wird durch Sand der Hochflächen bestimmt. Die Bodenart wechselt zwischen anlehmigem und lehmigem Sand; der Leitbodentyp kann als Pararendzina aus umgelagertem Geschiebesand, -lehm angesprochen werden, der hinsichtlich der Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen als geringwertig eingestuft ist.

Der überwiegende Teil der Änderungsfläche liegt brach. Westlich des Schmetterlingsweges befinden sich die gewerblich Flächen. Im nordwestlichen Bereich der Änderungsfläche befinden sich ehemals als Lagerflächen genutzte großflächige Befestigungen aus Beton und Schotter.

Unmittelbar an der B 105 liegt ein ehemals für das Messegelände genutzter Parkplatz, der mit Beton befestigt ist.

Die in die 2. Änderung des Bebauungsplans einbezogenen Flächen östlich des Schmetterlingsweges waren nahezu vollständig gewerblich genutzt.

Das 104.270 m² große Plangebiet ist zu über 50 % (54.989 m²) versiegelt, weitere 13 % (13.594 m²) der Fläche sind nicht oder teilversiegelt (Aus: GOP).

Zur Beurteilung von Kontaminationen und die Ableitung des erforderlichen Handlungsbedarfes wurden in der Vergangenheit mehrere Altlastengutachten erarbeitet. Durch die Gutachten wurden zwei punktuelle Bodenverunreinigungen im Bereich der Änderungsfläche festgestellt. Hierbei handelt es sich um Leichtflüssigkeitsabscheider, deren Beseitigung im Zuge der Baumaßnahmen geschieht. Ein Altlastverdacht im eigentlichen Sinne besteht nicht. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich durch Überlaufen oder Risse im Auffangbecken Mineralkohlenwasserstoffe (MKW) unter den Bodenplatten gesammelt haben. Diese möglichen, relativ kleinräumigen Verunreinigungen können ebenfalls im Zuge der Rückbaumaßnahmen beseitigt werden. Eine Einschränkung der Folgenutzung erwächst hieraus nicht.

Die Änderungsfläche ist aufgrund der bestehenden Versiegelung als mittel vorbelastet einzuschätzen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v.a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen, wobei die Vorbelastung versiegelter Flächen im Bestand berücksichtigt und der Neuversiegelung gegenübergestellt wird.

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt ca. 10,4 ha. Davon waren im Bestand ca. 5,5 ha versiegelt. Die Festsetzung der GRZ für die Änderungsfläche mit zulässiger Überschreitung ermöglicht eine Vollversiegelung der gesamten Änderungsfläche. Ursprünglich war auf der Änderungsfläche gewerbliche Nutzung mit einer zulässigen GRZ von 0,8 festgesetzt.

Angesichts der Vorbelastungen auf der Änderungsfläche sowie unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts kommt es gegenüber der ursprünglichen Planung nicht zu einer nennenswerten zusätzlichen Versiegelung. Durch die Befestigung der geplanten Stellplätze mit sickerfähigem Material werden auf ca. 1,5 ha Bodenfunktionen teilweise nachgebildet. Dies wirkt sich vermindern auf den hohen Versiegelungsgrad aus.

Die Leichtflüssigkeitsabscheider werden im Zuge der Erschließung saniert und führen nicht zu Nutzungseinschränkungen. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Zuge der Baumaßnahmen sachgerecht entsorgt werden. Durch den anstehenden Geschiebemergel sind vertikale Ausbreitungen von Schadstoffeinträgen nicht zu erwarten.

Verkehrsbedingte Schadstoffeinträge in den Boden werden unter dem Abschnitt Grundwasser behandelt. Grundsätzlich sind diese Einwirkungen in Verbindung mit der Änderungsplanung vernachlässigbar.

Das auf der Änderungsfläche anfallende Niederschlagswasser wird über ein Mulden-Rigolensystem dem geschützten Landschaftsbestandteil Schutower Moorwiese zugeleitet. Die Schutower Moorwiese ist ein meso- bis eutrophes Versumpfungsmoor, dessen Bestand in höchstem Maße von den Wasserständen im Gebiet abhängt. Durch die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers kann die Wiedervernässung der Schutower Moorwiese unterstützt, der Mineralisierungsprozess der organogenen Böden gestoppt und möglicherweise die Neubildung von Torfen gefördert werden. Niedermoor gehört zu den besonders geschützten Rostocker Stadtböden; Schutz und Revitalisierung der Moorböden zählt zu den ersten Zielen des Bodenschutzes in der Hansestadt Rostock.

Im Zusammenhang zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen und unter Einbeziehung der Vorbelastung ist mit mittleren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu rechnen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Anfall belasteten Bodenaushubs bei Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Ölabscheider	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB
Nachbildung durch Versiegelung verloren gegangener Bodenfunktionen	sickerfähige Gestaltung der Stellplätze § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20 verzögerter Abfluss anfallenden Regenwassers über ein Mulden-Rigolen-System § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Unterstützung der Moorbildung in der Schutower Moorwiese	Einleitung des anfallenden Regenwassers in die Schutower Moorwiese § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

4.1.2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Bestandsaufnahme

Fließendes bzw. stehendes Oberflächenwasser gibt es im B-Plan-Gebiet und damit auch auf der Änderungsfläche nicht.

Im Osten des B-Plangebietes befinden sich 2 Sölle. Sie bilden das Landschaftsschutzgebiet „Griebensölle“. Im Süden der Änderungsfläche befindet sich der ca. 45 ha große geschützte Landschaftsbestandteil „Schutower Moorwiese und Kopfweidenallee“, ein meso- bis eutrophes Versumpfungsmoor mit stellenweisen Kalkmudden.

Zusammen mit den angrenzenden Grünlandflächen, acht Kleingewässern, Kopfbäumen und Hecken erfüllt die Schutower Moorwiese eine wichtige Funktion im Naturhaushalt und stellt für zahlreiche geschützte Pflanzen- und Tierarten einen wertvollen Lebensraum dar.

Ein Versickern anfallenden Regenwassers auf den Flächen des Bebauungsplangebietes ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der hierfür ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Regenwasser wird in der Regel über die öffentliche Kanalisation entsorgt oder über ein Regenrückhaltebecken nach Osten in die Senke der „Griebensölle“ geleitet. Die Kapazität des Regenrückhaltebeckens ist ausgeschöpft.

Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der B-Planänderung wird nicht in die vorhandenen Gewässer eingegriffen.

Das auf ca. 4,5 ha der Änderungsfläche anfallende Regenwasser der Dachfläche, Erschließungsstraßen und befestigten Wege wird über ein Mulden-Rigolensystem im Plangebiet und anschließender Regenwasserleitung der südlich gelegenen Schutower Moorwiese zugeführt. Um trotz der Bodenpassage in der Rigole mögliche Verunreinigungen auszuschließen, wird das Regenwasser vor der Einleitung in die Feuchtfläche durch eine Schilfbeetanlage außerhalb des Plangebietes geleitet.

Der nicht der Schutower Moorwiese zugeführte Rest des Niederschlagswassers wird über das vorhandene Entwässerungssystem entlang der B 105 abgeführt.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das südlich gelegene Schutzgebiet wirkt positiv auf den Wasserhaushalt und leistet damit einen naturschutzfachlich wertvollen Beitrag für die Pflege und Entwicklung der Schutower Moorwiese.

Insgesamt ist mit positiven Umweltauswirkungen zu rechnen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verbesserung des Wasserhaushaltes im Feuchtgebiet Schutower Moorwiese durch Regenwassereinleitung über Mulden-Rigolensystem	Festsetzung zur Ableitung von Niederschlagswasser in die Schutower Moorwiese gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

Grundwasser

Bestandsaufnahme

Das B-Plan-Gebiet, einschließlich der Änderungsfläche befindet sich im Bereich der Grundmoräne des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit. Oberflächennah steht Geschiebemergel mit Mächtigkeiten zwischen 40 m - 50 m an, der teilweise zu Geschiebelehm verwittert ist. Im Bereich des B-Plangebietes befinden sich über dem Geschiebemergel teilweise pleistozäne Decksande mit Mächtigkeiten von 0,3 m - 1,8 m. Der Geschiebemergel, der z.T. stark geklüftet ist, kann in 1 m - 5 m unter Gelände Sandstreifen und -linsen mit ca. 0,4 m Mächtigkeit enthalten.

Der erste geschützte Grundwasserleiter ist erst ab Teufen von 40 m unter Gelände anzutreffen. Die Grundwasserfließrichtung zeigt in nordöstliche Richtung zur ca. 2 km entfernten Unterwarnow.

Untersuchungen zur Altlastensituation (Tiedt GmbH 1999) haben gezeigt, dass neben dem tieferen, bedeckten Grundwasser oberflächennahes, sogenanntes Schichtenwasser ansteht. Der Spiegel dieses Schichtenwassers über dem Geschiebemergel liegt in Abhängigkeit von Geländehöhe und Untergrundbeschaffenheit sowie Jahreszeit zwischen 1,8 m und 3 m unter Geländeoberfläche.

Von einer bestehenden Grundwasserkontamination wird aufgrund der 40 m starken Geschiebemergeldeckschicht nicht ausgegangen. Im Bereich der Änderungsflächen sind keine Grundwasserverunreinigungen des Schichtenwassers festgestellt worden.

Grundwasser wird nicht für Trinkwasser- oder gewerbliche Zwecke im B-Plangebiet und auf der Änderungsfläche genutzt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Eine Nutzung des Grundwassers ist durch die B-Planänderung nicht vorgesehen.

Die geplante großflächige Versiegelung im westlichen Bereich der Änderungsfläche hat Einfluss auf den Spiegel des Schichtenwassers und in geringem Umfang auch auf die Grundwasserneubildung. Durch die beabsichtigte Ableitung eines Großteils des anfallenden Niederschlagswassers über ein Mulden-Rigolensystem verbleibt jedoch ein wesentlicher Teil des Regenwassers im Bebauungsplangebiet. Die Ableitung des Überschusswassers nach Süden zur Wasseranreicherung in der Schutower Moorwiese, hat insgesamt positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Schadstoffeinträge in das Grundwasser des Bebauungsplangebietes bzw. angrenzende Nutzungen können durch folgende Quellen verursacht werden:

- Straßenverkehr (insbes. auf B 105),
- ehemalige gewerbliche Nutzung (Altlasten),
- zukünftige gewerbliche Nutzung, z.B. bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Der Eintrag verkehrsbedingter Schadstoffe über die Bodenpassage in das Grundwasser ist weitgehend ungeklärt. Sicher ist, dass sich im Nahbereich zu Verkehrsstrassen Schwermetalle, Mineralkohlenwasserstoffe (MKW) und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) an Staubpartikel der Abgase und des Reifenabriebs anlagern und durch Niederschläge in das Grundwasser ausgewaschen werden.

Aufgrund der Verkehrsbelegung auf der B 105 von ca. 30.000 DTV in Spitzenzeiten (Prognose 2010; Verkehrsgutachten LOGOS, 2005) kann von einem hohen Eintrag verkehrsbedingter Schadstoffe im Bereich von 10 Metern beidseitig der Bundesstraße in das oberflächennahe Grundwasser ausgegangen werden. Die geplante Nutzung verursacht davon einen Anteil von ca. 2.000 DTV an der B 105 und ca. 300 DTV an der Messestraße, der die Situation nicht weiter verschärft.

Die Baugrenze der Änderungsfläche liegt in einem Abstand von ca. 50 Metern zur B 105, ebenso die Grenze der Kleingartenanlage. In diesen Randstreifen können verkehrsbedingte Stoffeinträge mittlerer Intensität auftreten.

Im größten Teil der Änderungsfläche und der angrenzenden Nutzungen werden verkehrsbedingte Schadstoffeinträge nicht nachzuweisen sein.

Schadstoffeinträge durch Altlasten bestehen auf der Änderungsfläche nicht.

Schadstoffeintrag durch die zukünftige gewerbliche Nutzung ist nicht zu erwarten, da nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Möbel, Einzelhandel) bzw. Rechtsvorschriften den Umgang mit solchen Stoffen so regeln, dass ein Eintrag ausgeschlossen werden kann. Ein weiterer Schutz ist durch die großflächige Versiegelung gegeben.

Im Bereich der Stellplätze übernimmt die Bodenpassage über das Rigolensystem eine Reinigung des versickernden Wassers; das den Schutower Moorwiesen zugeleitete Überschusswasser passiert zur Sicherheit eine Schilfbeetanlage, durch die letzte zurückgebliebene Verunreinigungen ausgefiltert werden.

Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen ist durch Verkehr, Altlasten und zukünftige gewerbliche Nutzung insgesamt eine geringe Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Nachbildung durch Versiegelung verloren gegangener Bodenfunktionen	sickerfähige Gestaltung der Stellplätze § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20
Regenwassereinleitung über Mulden-Rigolensystem in Feuchtgebiet Schutower Moorwiesen	Festsetzung zur Ableitung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20

4.1.2.4 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme

Das B-Plangebiet, einschließlich der Änderungsfläche ist klimatisch dem Industrie- und Gewerbeflächenklimatop zuzuordnen. Der Standort des B-Plans ist insgesamt durch eine offene Lage und große Windhäufigkeiten sowie Windgeschwindigkeiten von ca. 4 m/s im Jahresmittel gekennzeichnet. Durch die offene Lage ist die nächtliche Ausprägung als Wärmeinsel kaum zu erwarten, allerdings haben die Hochbauten im Bebauungsplangebiet Einfluss auf das Windfeld. Der hohe Versiegelungs- und Nutzungsgrad der Fläche begünstigt die Produktion warmer trockener Luft; die Luftfeuchtigkeit dieses Klimatotyps ist gering.

Das Bebauungsplangebiet ist von klimatisch wirksamen Grünanlagen-, Feuchtflächen und Freilandklimatopen umgeben. Als besonders kaltluftproduzierende Flächen in der näheren Umgebung sind die Gewässer Griebensoll und Radewiese sowie die Schutower Moorwiese zu nennen.

Entlang der B 105 verläuft eine überörtlich bedeutsame Frischluftbahn, die aus Richtung Sievershagen über das Schutower Kreuz bis nach Reutershagen die Frischluftzufuhr bei Inversions- und Schwachwindwetterlagen sichert.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Änderung des B-Plans führt nicht zu einer Änderung der klimatischen Situation; auf den hinzu kommenden versiegelten Flächen wird in geringem Umfang zusätzlich warme, trockene Luft produziert.

Die Stellplatzgestaltung für den ruhenden Verkehr mit Rasengittersteinen und die offene Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch ein Mulden-Rigolensystem wirkt sich neben den geplanten Baumpflanzungen begünstigend auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus.

Der Einfluss der Fläche auf das Lokalklima relativiert sich aufgrund der klimaaktiven Flächen der nahen Umgebung und der offenen Randlage der Änderungsfläche.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse im Bebauungsplangebiet	Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Klima stehen in engem Zusammenhang zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, z.B. Rasengittersteine auf Stellplätzen gem. § 9 Abs. 20 Festsetzung zur offenen Ableitung von Niederschlags-

	wasser über ein Mulden-Rigolensystem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20
--	--

4.1.2.5 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet setzt die Kenntnis lokaler Luftbelastung voraus. Aus dem aktuellen Luftgütebericht des Landes M-V kann über die Auswertung der Messstationen Holbeinplatz und Stuthof die Grundbelastung für die Hansestadt Rostock abgeschätzt werden. Genaue Angaben für das Bebauungsplangebiet liegen nicht vor.

Aufgrund der vergleichbaren Verkehrssituation in der Umgebung des Bebauungsplangebietes zur Messstation Holbeinplatz können die Werte dieser Messstation als noch repräsentativ zur Beurteilung der Vorbelastung gelten.

Danach kann von folgender Belastungssituation ausgegangen werden:

Messort	Jahr	Stickstoff-oxide	Stickstoffdioxid	Schwefeldioxid	Feinstaub PM 10	Benzol
Holbeinplatz	2004	19	23	2	22	0,9

Für Benzol, Stickstoffoxide und Schwefeldioxid ergibt sich demnach eine geringe Vorbelastung. Aufgrund der leichten Überschreitung der Werte des Umweltqualitätszielkonzeptes bei Stickstoffdioxid und Feinstaub ist von mittlerer Vorbelastung der Luftqualität im Bebauungsplangebiet und angrenzenden Nutzungen gegenüber diesen v.a. verkehrsbedingten Luftschadstoffen auszugehen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Veränderungen der Luftqualität können durch zwei Quellen verursacht werden:

- emittierende gewerbliche/industrielle Nutzung und
- Straßenverkehr (insbesondere auf der B 105).

Mit den gewerblichen- und Einzelhandelsnutzungen ist branchenspezifisch keine Zunahme der Luftschadstoffbelastung verbunden.

Verkehrsbedingt ist aufgrund der hohen Verkehrsbelegung auf der B 105, von der 7 % aus der veränderten Bebauungsplanung resultieren, bis zu einem Abstand von 50 Metern mit einer hohen, bis zu einem Abstand von 150 Metern mit einer mittleren Immission verkehrsbedingter Luftschadstoffe zu rechnen.

Angesichts der Vorbelastung muss grundsätzlich mit mittleren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Luft gerechnet werden. Erheblich sind die Beeinträchtigungen durch den Luftschadstoff Stickstoffdioxid. Ein nicht unerheblicher Anteil ist dabei auf den Verkehr von und zur Änderungsfläche SO Einrichtungsmarkt zurückzuführen. In der Verkehrsprognose wird für das Jahr 2018 für samstags eine maximale Besucherzahl von ca. 4.600 PKW prognostiziert.

Die prognostizierten Beeinträchtigungen können jedoch nicht dem Bebauungsplangebiet allein in Rechnung gestellt werden. Vielmehr ist langfristig grundsätzlich von einer Verkehrszunahme auf der B 105 auszugehen, deren Ursachen über die B-Planung hinaus zu suchen sind (Prognose 2010).

Die ermittelten Auswirkungen werden als erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Freisetzung von Stäuben und Luftschadstoffen	Festsetzungsmöglichkeiten für das Schutzgut Luft stehen in engem Zusammenhang zu grünplanerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet, z.B.:

	Baumpflanzungen mit unterschiedlichen Arten zur Gliederung des Straßen- und Wegenetzes und zur Beschattung des Parkplatzes gem. § 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB
--	--

4.1.2.6 Schutzgüter Pflanzen /Tiere/ Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Biotope

Die Erfassung der Biotoptypen wurde 1999 im Zuge der Grünordnungsplanung vom Büro pck Garten- und Landschaftsarchitektur erstellt und 2005 durch das mit der Grünordnungsplanung für die Änderung des Bebauungsplanes beauftragte Büro „Landschaft Planen und Bauen GmbH“ aktualisiert. Die Darstellung der Biotoptypen erfolgt in einem Bestands- und Konfliktplan. Der Textteil des GOP enthält eine kurze Charakteristik der vorkommenden Biotoptypen sowie Aussagen zur Fauna.

Das Bebauungsplangebiet weist einige charakteristische Vegetationseinheiten und verschiedene Gehölzstrukturen auf.

Biotoptyp	Charakteristik	Wertbestimmung
ruderales Staudenfluren	zusammenhängenden Fläche von 25.844 m ²	mittlerer Biotopwert
artenarmer Zierrasen	kleinteilige gebäudenahen Abstandsflächen auf insgesamt 5.865 m ²	geringer Biotopwert
nicht oder teilversiegelte Freiflächen	Vegetationsbedeckung aus ruderalen Pionier- und Staudenfluren auf einer Fläche von 13.594 m ²	geringer Biotopwert
Baumreihe, Baumgruppe	Baumgruppen und -reihen aus heimischen und nichtheimischen Arten wie Pappel (<i>Populus balsamifera</i> , <i>Populus-Hybriden</i>) und Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) entlang der ehemaligen Nutzungsgrenzen	mittlerer Biotopwert
Siedlungsgehölze aus heimischen Gehölzarten	ca. 5m breiter, von Weiden (<i>Salix spec.</i>) geprägter Gehölzstreifen (Größe ca. 372m ²) am Kreuzungsbereich Messestraße - B 105	mittlerer Biotopwert
Siedlungsgehölze aus nichtheimischen Gehölzarten	straßenbegleitende Gehölzsäume von 11 bis 15 m Breite aus nicht heimischen Gehölzen, wie z.B. Silberahorn (<i>Acer saccharinum</i>), Blaufichte (<i>Picea pungens</i>), Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>), sowie Birken auf einer Gesamtfläche von insgesamt 2.693m ²	geringer Biotopwert
versiegelte Flächen	befestigte Flächen ohne Bedeutung für den Naturhaushalt	wertlos

Tabelle: Biotoptypen und Charakteristik

Insgesamt sind im Bebauungsplangebiet nur wenige wertvollere Biotopstrukturen zu verzeichnen. Einige Flächen haben sich durch aufgelassene Nutzung zu wertvolleren Brachflächen entwickelt, wobei die Versiegelung, Teilversiegelungen und Verdichtungen/Störungen im Untergrund noch vorhanden sind. Von höherer Bedeutung sind die wenigen Gehölzstrukturen, insbesondere mit heimischen Arten. Die gemäß Baumschutzsatzung geschützten 118 Einzelbäume wurden gesondert kartiert.

Arten

Die eindringlichste Dokumentation des Rückgangs von Arten und Lebensgemeinschaften zeigt sich in der Bundesartenschutzverordnung sowie in der Roten Liste der gefährdeten Arten M-V.

Den anthropogen überprägten Flächen des Änderungsgebietes kommt kaum Bedeutung als Lebensraum oder Nahrungshabitat zu.

Einflugmöglichkeiten an der Baracke eines ehemaligen Wirtschaftsgebäudes führen zu einer Eignung als Sommerquartier der Zwergfledermaus (*Pipistrella pipistrella*). Diese Fledermausart ist nach der Roten Liste M-V potenziell gefährdet und nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt.

Alle 34 im gesamten B-Plangebiet beobachteten Vogelarten (GOP pck), darunter 11 gebäudebewohnende Arten, stehen unter dem Schutz der Bundesartenschutzverordnung. Das Artenspektrum wurde insgesamt den Lebensräumen der offenen Feldflur und der Kulturlandschaft zugeordnet.

Für den Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes kann aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude, Offenflächen mit Ruderalvegetation, einzelne Bäume und Gehölze) davon ausgegangen werden, dass ein vergleichbares Vogelartenspektrum vorhanden ist. Insgesamt kann die Bedeutung des Plangebietes für die Avifauna als mittel eingestuft werden.

Biologische Vielfalt/Biotopverbund

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologischen Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten (z.B. Amphibien) gut erreichbar sind. Nach der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

Durch die bestehende Nutzung sind eine Vielzahl von Barrieren für eine Biotopverbindung zwischen dem nordwestlich gelegenen Mühlenteich in Evershagen Süd und den Radewiesen/Griebensollen bzw. durch die B 105 zwischen Radewiesen/Griebensölle und Schutower Moorwiese vorhanden. Das Bebauungsplangebiet und die Änderungsfläche haben keine Funktion im Biotopverbundsystem.

Prognose der Umweltauswirkungen

Auch wenn zum größten Teil versiegelte und teilversiegelte Flächen durch die Änderungsplanung betroffen sind, werden auf ca. 5 ha der Änderungsfläche vegetationsbedeckte Flächen, überwiegend Ruderalfluren überplant. An Gehölzflächen gehen ca. 3.360 m² verloren, einschließlich der Rodung der 118 unter den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung fallenden Einzelbäume. Damit ist eine hohe Einwirkung auf die Biotoptypen verbunden, die zu einer hohen Beeinträchtigung führt.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere stehen in engem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen oder Verlust ihrer Lebensräume. Der Abriss der Baracke bedeutet den Verlust des Fledermausquartiers. Überbauung von krautigen Vegetationsbeständen, Gebäudeabbriss und Rodungen wirken sich auf die Nist- Lebensbedingungen mehrerer Brutvogelarten aus. Mit der geplanten großflächigen Versiegelung und Überbauung ist die höchste Nutzungsintensität in Bezug auf Tiere verbunden.

Die Änderungsplanung hat keinen Einfluss auf das Biotopverbundsystem/die biologische Vielfalt.

Insgesamt werden die ermittelten Auswirkungen als erheblich im Sinne der Überwachungs-vorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Verlust von Biotoptypen mittlerer Wertigkeit	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung, bspw. Entsiegelung und Gehölzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Verlust heimischer Laubbäume und Gehölzstrukturen	Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan

deutliche Veränderung für die Vogelwelt sowie für Fleder- dermäuse	Schaffung Sommer-Ersatzquartier für Zwergfleder- mäuse; Schaffung von Nistplätzen für gebäudebewohnende Vogelarten gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
---	--

4.1.2.7 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Bestandsaufnahme

An der westlichen Stadteinfahrt von Rostock gelegen, vermittelt die städtebaulich ungeordnete, an eine Gewerbebrache erinnernde Änderungsfläche derzeit einen wenig ästhetischen, unbefriedigenden Eindruck. Sie stellt für die umgebenden landschaftswirksamen Raumelemente (Radewiesen/Griebensölle, Schutower Moorwiese) eine optische Störung dar, die umso gravierender wirkt, als sie den ersten (letzten) Eindruck vom Stadtgebiet Rostocks vermittelt.

Landschaftsräumlich gesehen, kann das Untersuchungsgebiet in drei vergleichbare große Landschaftsbildräume abgegrenzt werden:

- westlich vom B-Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche,
- Gewerbegebiet Schutow,
- östlich und südlich vom B-Plangebiet Niederungsgebiete.

Durch linienförmige Störelemente wie Messestraße und B 105 sowie Hochspannungsleitungen sind diese Landschaftsbildräume nicht nur funktional, sondern auch visuell voneinander getrennt. Hierdurch und aufgrund der Vorbelastung durch die Änderungsfläche besteht innerhalb dieses weiter gefassten Untersuchungsraumes ein mittlerer visueller Gesamteindruck.

Prognose der Umweltauswirkungen

Zur Beurteilung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird das Kriterium Verfremdung durch Bebauung innerhalb der Umgebung und Zerschneidung/Substanzverlust zum Ansatz gebracht.

Auf dieser Grundlage kann eingeschätzt werden, dass mit der Änderungsplanung grundsätzlich eine deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch den 12 Meter hohen massiven Baukörper, aber keine zusätzliche Zerschneidungswirkung des Landschaftsraumes verbunden ist.

Da jedoch der Bereich der Änderungsplanung und die angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes bereits durch bauliche Anlagen ähnlicher Höhen beeinträchtigt ist, damit also eine Vorbelastung/Verfremdung vorliegt, werden durch die Änderungsplanung keine zusätzlichen, erheblichen Veränderungen bewirkt.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und der geplanten grünordnerischen Maßnahmen, z.B. Gestaltung der Stellplätze, geht eine Aufwertung des Landschaftsbildes/Ortsbildes einher.

Anders verhält es sich mit dem im Westen der Änderungsfläche direkt an der B 105 geplanten 50 Meter hohen Werbeturm. Mit dieser Höhe stellt er das weitaus höchste Bauwerk im Betrachtungsraum von 1.000 Metern dar und wird aufgrund fehlender bzw. geringer Sichtverschattung aus allen Richtungen deutlich erkennbar sein.

Aufgrund der Eigenart der Fläche (Identifikationspotential bzw. Heimatgefühl beim Erleben einer Landschaft), die seit den 50er Jahren ein Sinnbild für den Ostseehandel im Zuge der traditionellen Ostseemesse war, wertet dieser Umstand die Identifikation mit dem bestehenden Gewerbegebiet auf, die durch den Werbeturm unterstrichen wird.

Die Verfremdungswirkung durch den Werbeturm wird entsprechend der Bewertungsmethodik als mittel eingeschätzt.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

4.1.2.8 Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

An die Änderungsfläche angrenzend befindet sich mit dem Hyparschalenbau des Ausstellungspavillons Libellenweg 3 ein denkmalgeschütztes Gebäude. Diese Art Betonschalenbauten zeichnen sich durch ihre leicht wirkenden geschwungenen Formen aus, mit der sie sich von der üblichen Rechtwinkligkeit der gebauten Umwelt abheben. Hervorzuheben ist die spezielle Technik, große Dachweiten mit einer minimalen Deckenstärke zu überwölben.

Die Erlebbarkeit des Denkmals ist durch die umgebenden Nutzungen sowohl wegen ihrer Höhe als auch wegen des durch sie vermittelten ungeordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes überwiegend nur für den Fachmann möglich. Der Hyparschalenbau weist eine Höhe von 10 Metern auf. Das südlich benachbarte Gebäude ist 13 Meter hoch, die nördlich angrenzenden Gebäude sind 6 bis 8 Meter hoch.

Während sich in den städtischen Unterlagen keine Hinweise auf Bodendenkmale im Bereich der Änderungsfläche finden lassen, weist eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege in einem nicht genau bestimmbar Raum, der auch die südliche Änderungsfläche tangiert, auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen, vermutlich Siedlungsfunde aus slawischer Zeit, hin.

Für die Änderungsfläche liegt entsprechend der Bewertungsmethodik eine mittlere denkmalpflegerische Relevanz vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des benachbarten SO 5 ist mit 12 Metern festgesetzt worden. Im Gewerbegebiet GE 15 beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 16 m. Das GE 15 hat aber bereits eine Entfernung zum Hyparschalenbau von 50 m. Insofern wird die Änderung des Bebauungsplans keinen über das heutige Maß deutlich hinausgehenden Einfluss auf den Hyparschalenbau haben.

Bodendenkmale können durch die Änderung des Bebauungsplans betroffen sein. Es liegen hierfür jedoch keine belastbaren Anhaltspunkte vor. Es ist beabsichtigt, im Vorfeld der Baumaßnahmen auf den vom Landesamt für Bodendenkmalpflege benannten Flächen eine Prospektion zur Sicherung möglicher Bodendenkmale durchzuführen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

Festsetzungsmöglichkeiten und Maßnahmen

mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan
Vermutung des Vorliegens eines archäologisch bedeutsamen Bodendenkmals aus der slawischer Siedlungszeit	nachrichtliche Übernahme der Hinweise des Landesamts für Bodendenkmalpflege gem. § 9 Abs. 6 BauGB

4.1.2.9 Wechselwirkungen

Schildernswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen über die Grenzen der Änderungsfläche hinaus im Zusammenhang mit der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Schutower Moorwiese.

Wasser → Grundwasser → Boden → Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Die Schutower Moorwiese ist ein meso- bis eutrophes Versumpfungsmoor, dessen Bestand in höchstem Maße von den Wasserständen im Gebiet abhängt. Durch die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers und die damit einhergehende Anreicherung des Grundwassers kann die Wiedervernässung der Schutower Moorwiese unterstützt, der Mineralisierungsprozess der organogenen Böden gestoppt und möglicherweise die Neubildung von Torfen gefördert werden. Dies wirkt sich günstig auf die Lebensbedingungen v.a geschützter Arten aus.

4.1.3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich (Aus: GOP)

Grundlage der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Eingriff in Natur und Landschaft. Er wird den im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich flächen- und biotopwertbezogen gegenübergestellt. Im zweiten Schritt wird das danach noch verbleibende Kompensationsdefizit den dargestellten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die nachfolgende Flächenbilanz für das Plangebiet - differenziert nach privaten Flächen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen - basiert auf der Flächenbilanz des Bebauungsplans unter Einbeziehung der grünordnerischen Festsetzungen.

Die Umsetzung der für den Geltungsbereich der B-Planänderung vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich auf Grundlage der Bewertungsvorgaben gem. der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ – aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Naturschutz und Geologie 1999/Heft3 des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie, Mecklenburg-Vorpommern.

Die im GOP vorgenommene verbal-argumentative Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft auf Grundlage der Einstufung der Erheblichkeit der vorhabensbedingten Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter wird mit dieser vergleichenden Bilanz quantitativ ergänzt.

4.1.5.4 Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes

1. Grundstück (private Flächen)

Biotopbewertung Bestand

Biototyp, Bestand	Fläche in m²	Biotopwert	Kompensations- erfordernis	Korrektur- faktor	Kompensations- flächenäquiv.
Ruderale Staudenflur	19.543	2,00	2,20	0,75	32.246
Artenarmer Zierrasen	3.999	0,50	0,70	0,75	2.099
Nicht oder teilversiegelte Freiflächen	12.975	1,00	1,20	0,75	11.678
Baumreihen und -gruppen	770	2,00	2,20	0,75	1.271
Siedlungsgehölze aus heimischen Gehölzarten	77	2,00	2,20	0,75	127
Siedlungsgehölze aus nichtheimischen Gehölzarten	1.949	1,00	1,20	0,75	1.754
Versiegelte Flächen, Gebäude	49.897	0,00	0,00	0,75	0
					49.175

Biotopbewertung Planung

Biototyp, Planung	Fläche in m²	Aufwert- ungsstufen	Kompensations- wert	Korrektur- faktor	Kompensations- flächenäquiv.
Baumpflanzungen (217 St.)	5.425	2,00	2,00	0,75	8.138
Grünflächen mit Gehölzanteil	10.858	1,00	1,00	0,75	8.144
Rasenflächen	3.268	0,50	0,50	0,75	1.226
Teilversiegelte Stellplatzflächen	13.859	0,25	0,25	0,75	2.599
Versiegelte Flächen, Gebäude	53.551	0,00	0,00	0,75	0
					20.107
verbleibende Bestandsflächen	Fläche in m²	Biotopwert	Kompensations- erfordernis	Korrektur- faktor	Kompensations- flächenäquiv.
Siedlungsgehölze aus nichtheimischen Gehölzarten	1.949	1,00	1,20	0,75	1.754
					21.861

Bilanz, Kompensationsflächenäquivalent

- 27.314

2. Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Messestraße, B105, Planstraße E) Biotopbewertung Bestand

Biotoptyp, Bestand	Fläche in m²	Biotopwert	Kompensations- erfordernis	Korrektur- faktor	Kompensations- flächenäquiv.
Ruderale Staudenflur	6.301	2,00	2,20	0,75	10.397
Artenarmer Zierrasen	1.866	0,50	0,70	0,75	980
Nicht oder teilversiegelte Freiflächen	619	1,00	1,20	0,75	557
Baumreihen und -gruppen	143	2,00	2,20	0,75	236
Siedlungsgehölze aus heimischen Gehölzarten	295	2,00	2,20	0,75	487
Siedlungsgehölze aus nichtheimischen Gehölzarten	744	1,00	1,20	0,75	670
Versiegelte Flächen, Gebäude	5.092	0,00	0,00	0,75	0
					13.326

Biopobewertung Planung

Baumpflanzungen (13 St.)	325	2,00	2,00	0,75	488
Grünflächen mit Gehölzanteil	3.454	1,00	1,00	0,75	2.591
Rasenflächen	3.702	0,50	0,50	0,75	1.388
Versiegelte Verkehrsflächen	7.579	0,00	0,00	0,75	0
					4.467

Bilanz, Kompensationsflächenäquivalent

- 8.859

Bezogen auf den Flächenwert verbleibt damit nach Umsetzung des Bebauungsplans einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich, ein Kompensationsflächendefizit von insgesamt ca. 36.173 m².

4.1.3.2 Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

Nicht alle Eingriffe können innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans ausgeglichen werden. Es werden externe Flächen benötigt. Dies sind die öffentliche Grünfläche im Ursprungs-B-Plan nördlich der Sondergebietsfläche SO 2, Maßnahme A 2, eine Teilfläche südlich der Möllner Straße zwischen dem Behördenzentrum und der Stadtautobahn, Maßnahme A 3 und die Verkehrsfläche Barnstorfer Ring am Westfriedhof, Maßnahme A 4

Gesamtbilanz

Teilfläche	Bilanz Kompensationsflächenäquivalent
private Flächen:	
Grundstück einschl. Planstraßen	- 27.314
Ausgleichsfläche A2	+ 13.181
Ausgleichsfläche A3, Teilfläche	+ 7.227
Ausgleichsfläche A4	+ 7.350
	+ 444
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	
Messestraße, B105, Planstraße E	- 8.859
Ausgleichsfläche A3, Teilfläche	+ 9.104
	+ 245
GESAMT	+ 689

Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen A2, A3 und A4 kann das Kompensationsflächendefizit für das Sondergebiet SO_E 5 einschließlich des Erweiterungsbereiches für Stellplätze (GE 15) sowie für die öffentlichen Verkehrsflächen vollständig ausgeglichen werden.

Ausgleich des Verlustes von Einzelbäumen

Aufgrund der Neubaumaßnahmen und der Neuordnung im Plangebiet werden 118 Einzelbäume, die gem. Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock unter Schutz stehen, gefällt. Durch die Neuanpflanzung von 229 hochstämmigen Laubbäumen im Plangebiet ist der Eingriff ausgeglichen.

Artenschutzrechtliche Bilanzierung

Für den Verlust eines Sommerquartiers der Zwergfledermaus ist ein adäquates Ersatzquartier zu schaffen. Örtliche Lage, Bautyp und genaue Anzahl der Einzelquartiere werden im weiteren Planungsverlauf mit der zuständigen Fachbehörde der Hansestadt Rostock abgestimmt.

Der anlagebedingte Verlust von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten wird durch die Neuschaffung geeigneter Niststätten bzw. Nisthilfen ausgeglichen. Genaue Abstimmungen zu örtlicher Lage, Bautyp und Anzahl der Nistplätze erfolgen im weiteren Planungsverlauf mit der zuständigen Fachbehörde der Hansestadt Rostock.

Grünordnerische Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise dienen der Regelung der grünordnerischen Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplans und sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Festsetzungen

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

1. Die Befestigung von Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
2. Auf den Großstellplatzflächen ab 1000 Stellplätze ist je angefangene 6 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen. Die Mindestqualität wird mit StU 18-20 cm festgesetzt. Die Baumscheiben der Bäume müssen eine Größe von mindestens 7,5 m² haben.
3. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche nördlich der Planstraße E sowie innerhalb der privaten Grünfläche südlich der Planstraße E sind großkronige Laubbäume in einer Mindestqualität StU 18-20 cm zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander darf 14 m nicht überschreiten. Die Baumscheiben sind in einer Größe von 9 m² auszuführen. Die Flächen außerhalb der Baumscheiben sind mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuterbeimischung (RSM 7.1.1) anzusäen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die außerhalb des Geltungsbereiches der B-Planänderung erfolgenden Ausgleichsmaßnahmen sind über Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu sichern.

4.1.4 Monitoring

Auch wenn mit der Nachnutzung bzw. Revitalisierung der Gewerbebrache aus Umweltsicht eher eine positive Entwicklung zu verzeichnen ist, sind mit dem B-Plan auch Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbunden. Nachfolgend werden verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen dargestellt und entsprechend der Vorgaben des § 4c BauGB die Maßnahmen zur Überwachung benannt.

Mensch

Boden

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

Wasser

Die ermittelten Auswirkungen wurden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

Klima

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

Luft

erhebliche Auswirkung	Erhöhung der verkehrsbedingten Luftschadstoffe tlw. über den Zielwert des UQZK für 2015 hinaus
Überwachungsmethode	Auswertung der Rostocker Messstationen des Landes M-V
Datenquelle	Luftgüteinformationssystem des LUNG M-V
Ansprechpartner	Amt für Umweltschutz, Herr Matthäus
Beginn der Überwachung	seit 1993
Überwachungsintervall	jährlich
Ende der Überwachung	k.A.

Die prognostizierten Beeinträchtigungen können dem Bebauungsplangebiet nicht allein in Rechnung gestellt werden. Deshalb wird eine gesamtstädtische Beobachtung und Dokumentation der Luftqualität anhand der Rostocker Messstellen Holbeinplatz, Stuthof, und Warnemünde durchgeführt.

Landschaftsbild

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsverordnung § 4c BauGB eingeschätzt.

Pflanzen

erhebliche Auswirkung	Verlust mittelwertiger Biotoptypen
Überwachungsmethode	Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Änderungsplanung und auf externen Flächen
Datenquelle	Begehung und Bestandserfassung
Ansprechpartner	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Frau Strauß
Beginn der Überwachung	nach ordnungsgemäßer Herstellung der Maßnahmen
Überwachungsintervall	im 5-Jahresintervall
Ende der Überwachung	nach 15 Jahren

Tiere

erhebliche Auswirkung	Verlust eines Sommerquartiers für Zwergfledermäuse; Verlust von Niststätten gebäudebrütender Vogelarten
Überwachungsmethode	Beobachtung der Wirksamkeit des neu geschaffenen Fledermausquartiers sowie der neu geschaffenen Niststätten bzw. Nisthilfen
Datenquelle	Begehung
Ansprechpartner	Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, Frau Strauß
Beginn der Überwachung	nach ordnungsgemäßer Herstellung des Ersatzquartiers bzw. der Niststätten/Nisthilfen
Überwachungsintervall	nach 5 Jahren
Ende der Überwachung	nach 10 Jahren

Kultur- und Sachgüter

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

4.1.5 Variantenprüfung

4.1.5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Gegenwärtig vermittelt die Änderungsfläche einen deutlich anthropogen überprägten ungeordneten Eindruck, der bestenfalls durch die ursprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Nutzung eine Umgestaltung erfahren würde. Eingedenk der Tatsache, dass der Ursprungs-B-Plan seit 2002 rechtskräftig ist, ohne dass sich hier Gewerbebetriebe angesiedelt hätten, ist von einem längerfristigen Bestand der geschilderten Situation auszugehen.

4.1.5.2 Varianten der baulichen Nutzung

keine geprüft

4.1.5.3 Varianten der Verkehrserschließung

Hinsichtlich der Verkehrserschließung wurden für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zwei Varianten in die nähere Betrachtung gezogen:

- Unterbringung der Stellplätze entlang der B105 und die Verkaufsfläche im nördlichen Bereich oder
- Unterbringung der Stellplätze im nördlichen Bereich und die Einkaufsfläche entlang der B 105.

Beide Varianten unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Schutzgüter nur marginal. Demzufolge gibt es aus Umweltsicht keine bevorzugte Lösung.

4.1.5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

keine geprüft

4.1.6 Hinweise, Grundlagen und Methodik

4.1.6.1 Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Grünordnungsplan (GOP), ein Gestaltungsplan sowie eine Schallimmissionsprognose erstellt. Auf dieser Grundlage wurden wichtige naturschutzfachliche Festsetzungen im Bezug zu Eingriffsregelung sowie zum Lärmschutz für die Änderungsfläche getroffen. Hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser fanden umfangreiche Abstimmungen zwischen Behörden und Verbänden statt. Die Angaben und Wirkungsabschätzungen für die weiteren Schutzgüter basieren auf vorhandenem Kenntnisstand der aufgeführten Informations- und Datengrundlagen, ohne auf konkrete Berechnungen oder Modellierungen zurückzugreifen.

Dennoch lassen sich auf dieser Grundlage bspw. Auswirkungen auf die Luftqualität, das Lokalklima oder die hydrogeologischen Verhältnisse relativ genau treffen, ohne dass konkrete Bezifferungen erforderlich wären. Diese ständen, gemessen am gering erhöhten Aussagewert, in keinem vertretbaren Aufwand.

4.1.6.2 Informations- und Datengrundlagen

Für alle Schutzgüter werden generell als Informations- und Planungsgrundlagen die Festsetzungen des Bebauungsplans, die Aussagen der UVS für den Ursprungs-B-Plan von 2002 sowie die Aussagen des Grünordnungsplans (GOP) sowie des Gestaltungsplans des Büros Landschaft Planen und Bauen, insbesondere zu Tieren, Pflanzen und Biodiversität, zu Landschaftsbild sowie zur Eingriffsbewältigung herangezogen.

Zusätzlich wurden differenzierte Aussagen auf der Basis folgender Unterlagen getroffen:

Schutzgut Mensch

- Emissions- und Immissionskataster, HRO, laufend
- SIG zu B-Plan 05.GE.35, TÜV Nord, 2000
- Verkehrsprognose 2010 HRO, Hansestadt Rostock 2000
- Verkehrsprognose, LOGOS, 2005
- Schalltechnische Untersuchung TÜV Nord Umweltschutz, 2006
- Auswertung und 1. Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung, Amt für Umweltschutz, 2006
- Luftmessstellen Stuthof und Holbeinplatz

Schutzgut Boden

- Bodenkonzeptkarte der HRO, HRO, 2002
- Altlastenkataster HRO, HRO, aktualisiert 2003
- Altlastgutachten Firma Dr. Tiedt, 1995 und 2000; Firma HGN, 1995, WASTRA Plan, 1996

Schutzgut Wasser

- Gewässerkataster HRO, HRO, 2001
- Grundwasserkataster HRO, HRO, 2001
- Bodenschutzkonzept, Aussagen Schadstoffeinträgen über den Luft- und Wasserpfad, HRO 2001

Schutzgut Klima

- Klimafunktionskarte HRO, HRO, 2002

Schutzgut Kultur- Sachgüter

- Denkmalliste, HRO, Stand 2002
- Hinweise des Landesamtes für Denkmalpflege

Variantenuntersuchung

- 2 Varianten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Varianten der Grünplanung

4.1.6.3 Bewertungsmethodik

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung von Schutzgütern durch die Bebauungsplanung bzw. die Einschätzung der Umwelterheblichkeit stehen zwei Informationsebenen zur Verfügung:

- die Funktionseignung (ökologische Empfindlichkeit) des Schutzgutes und
- die Intensität der geplanten Nutzung.

Werden beide Informationen miteinander verschnitten, ergibt sich der Grad der Beeinträchtigung oder das ökologische Risiko gegenüber der geplanten Nutzung.

Um die Funktionalität der Bewertung zu gewährleisten, wird eine Beschränkung auf die Faktoren vorgenommen, die am ehesten geeignet sind, die Wirkungszusammenhänge zu verdeutlichen. Sie sind auch unter dem Begriff Indikatoren bekannt. Darüber hinaus muss die Wahl der Indikatoren an die Datenverfügbarkeit angepasst werden.

Gemessen an der wenig höheren Aussagequalität vielstufiger Modelle gegenüber einfacheren Varianten, der besseren Datenverfügbarkeit bei weniger differenziert zu treffenden Aussagen und der für Planer und Bearbeiter erforderlichen Information, wird für das Bewertungskonzept im Bebauungsplanverfahren die dreistufige Variante gewählt. Die Aussagen werden in der Form gering, mittel, hoch bzw. in der Entsprechung Stufe 1, Stufe 2, Stufe 3 getroffen. Nachfolgende Tabelle veranschaulicht die für alle Bewertungsschritte zutreffende Matrix.

Funktionseignung des Schutzgutes ↓	Intensität der Nutzung →					
	Stufe 1		Stufe 2		Stufe 3	
Stufe 1	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Beeinträchtigung	Geringe Beeinträchtigung Stufe 1	Beeinträchtigung	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Beeinträchtigung
Stufe 2	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Beeinträchtigung	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Beeinträchtigung	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Beeinträchtigung
Stufe 3	Mittlere Beeinträchtigung Stufe 2	Beeinträchtigung	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Beeinträchtigung	Hohe Beeinträchtigung Stufe 3	Beeinträchtigung

Beispiel für die Lesart:

Hohe Funktionseignung des Schutzgutes (Stufe 3) und mittlere Intensität der Nutzung durch die Planung (Stufe 2) führt zu hoher Beeinträchtigung für das Schutzgut (Stufe 3).

Bei dieser Vorgehensweise wird berücksichtigt, dass die Bewertung über logische Verknüpfungen erfolgt und dass der inhaltliche und räumliche Aussagewert maßgeblich von der Aussagekraft und Korrektheit der Indikatoren abhängig ist. Zur Bestätigung der Bewertung werden Abstimmungen mit dem zuständigen Sachgebiet geführt. Die Wahl der Bewertungsstufen ist das Ergebnis eines Erfahrungs- und Abstimmungsprozesses der beteiligten Planer und Fachleute. Für den Fall von Planungen ohne gravierende Nutzungsänderungen erfolgt eine verbal-argumentative Einschätzung.

Als Bewertungsgrundlage für die Schutzgüter wird der Grünordnungsplan sowie das Umweltqualitätszielkonzept (UQZK) der HRO aus dem Jahr 2005 herangezogen.

Die vorsorgeorientierten Umweltqualitätsziele (UQZ) wurden für diese Umweltmedien entsprechend ihrer lokalen Ausprägung definiert. Sie sind wissenschaftlich fundiert, berücksichtigen jedoch auch politische Vorgaben und wurden breit in der Verwaltung und verschiedenen Ortsbeiräten diskutiert.

Hansestadt Rostock – 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.GE.35 – Begründung

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Lärm			
geringe Lärmvorbelastung Stufe 1	Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten		
erhöhte Lärmvorbelastung Stufe 2	Orientierungswerte der DIN 18005 um weniger als 5 dB(A) überschritten		
hohe Lärmvorbelastung Stufe 3	Orientierungswerte DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschritten		
Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Lärm			
kaum wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 1	Anstieg des Lärmpegels bis 1 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten		
wahrnehmbarer Anstieg der Lärmimmission Stufe 2	Anstieg des Lärmpegels >1 < 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 dB(A) überschritten		
deutlicher Anstieg der Lärmimmission Stufe 3	Anstieg des Lärmpegels um mehr als 3 dB(A); Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten		
Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Mensch/Luft			
geringe Vorbelastung Stufe 1	Zielwerte für das Jahr 2015 unterschritten bzw. erreicht		
mittlere Vorbelastung Stufe 2	Zielwerte für das Jahr 2010 unterschritten bzw. erreicht		
hohe Vorbelastung Stufe 3	Zielwerte für das Jahr 2010 überschritten		
Nutzungsintensität für das Schutzgut Mensch/Luft			
geringer Einfluss auf die Luftqualität Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze; geringes Verkehrsaufkommen		
Einfluss auf die Luftqualität Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete; erhöhtes Verkehrsaufkommen		
hoher Einfluss auf die Luftqualität Stufe 3	Freizeitparks, Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze; Starkes Verkehrsaufkommen		
Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Luftschadstoffemissionen			
Wirkzone/Wirkintensität	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Schutzgut Lufthygiene DTV			
Einteilungskriterium	-	Schadstoffbelastung	-
hoch (3)		≥ 25.000	
mittel (2)	generell hoch	< 25.000	
gering (1)		-	
Empfindlichkeit von Böden im Zusammenhang mit der Vorbelastung.			
Aufgeschüttete, anthropogen veränderte Böden Stufe 1	gestörte Bodenverhältnisse vorherrschend oder hoher Versiegelungsgrad (>60%) und/oder Altlast vorhanden (Regosole, Pararendzina beide auch als Gley oder Pseudogley, Gley aus umgelagertem Material)		
Natürlich gewachsene, kulturtechnisch genutzte, häufige Böden Stufe 2	Land- und forstwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzte Flächen mit für die Region häufigen Böden oder mittlerer Versiegelungsgrad (>20%<60%) und/oder punktuelle Schadstoffbelastungen (Gleye, Braun-, Fah-, Parabraunerden, Pseudogleye, Podsole, Horti-, Kolluviole, überprägtes Niedermoor)		
Natürlich gewachsene, seltene und/oder hochwertige Böden Stufe 3	Seltene naturnahe Böden (< 1% Flächenanteil); naturgeschichtliches Dokument; hohe funktionale Wertigkeiten z.B. für die Lebensraumfunktion oder Regulation des Wasserhaushaltes, geringer Versiegelungsgrad (<20%), keine stofflichen Belastungen (Niedermoorböden, Humusgleye, Strandrohgleye und Podsole über Staugleyen)		
Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Boden.			
geringe Flächeninanspruchnahme Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuversiegelungsgrad ≤ 20 %)		
erhöhte Flächeninanspruchnahme Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuversiegelungsgrad ≤ 60 %)		
hohe Flächeninanspruchnahme Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuversiegelungsgrad > 60 %)		
Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Gewässer			
Anthropogen vollständig überformte und belastete Gewässer Stufe 1	Gewässer ist verrohrt und weist mit Güteklasse III-IV / IV starke bis übermäßige Verschmutzungen durch organische, sauerstoffzehrende Stoffe und damit weitgehend eingeschränkte Lebensbedingungen auf		
Gewässer offen, Gewässerbett technisch ausgebaut und mäßig belastet Stufe 2	Gewässer ist nicht verrohrt, weist jedoch eine kulturbetonte naturferne Ausprägung auf und kann mit Gewässergüte II-III / III als belastet durch organische sauerstoffzehrende Stoffe mit eingeschränkter Lebensraumfunktion bezeichnet werden		
Naturnahes Gewässer Stufe 3	Gewässer ist weitgehend anthropogen unbeeinflusst und weist mit Gewässergüte I / I-II / II lediglich mäßige Verunreinigungen und gute Lebensbedingungen aufgrund ausreichender Sauerstoffversorgung auf		
Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers in Abhängigkeit von Flurabstand sowie Mächtigkeit und Substrat der Deckschicht			
Verschmutzungsempfindlichkeit gering Stufe 1	Hoher Grundwasserflurabstand bzw. hoher Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone; Grundwasser geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen		
Verschmutzungsempfindlichkeit mittel Stufe 2	mittlerer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 80 % >20 %; Grundwasser teilweise geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen		
Verschmutzungsempfindlichkeit hoch Stufe 3	geringer Grundwasserflurabstand bzw. Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone <20 %; Grundwasser ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen		

Hansestadt Rostock – 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.GE.35 – Begründung

Nutzungsintensität im Zusammenhang zum Schutzgut Grundwasser

geringe Eintragsgefährdung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze
erhöhte Eintragsgefährdung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Eintragsgefährdung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze

Nutzungsintensität/Wirkzonen verkehrsbedingter Einträge im Zusammenhang zum Grundwasser

Wirkzone/Wirkintensität Schutzgut Grundwasser DTV	10 m (RQ + 2*10m)	50 m (beidseitig)	150 m (beidseitig)
Einteilungskriterium	Verringerung der GW-Neubildung	GW-Gefährdung	GW-Gefährdung
hoch (3)	generell hoch	>12.000	-
mittel (2)		≤ 12.000 – 5.000	> 12.000
gering (1)		≤ 5.000	≤ 12.000

Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser.

Hochwasserschutz unbeachtlich Stufe 1	Plangebiet liegt nicht im überflutungsgefährdeten Bereich bzw. Maßnahmen des Hochwasserschutzes (StAUN) sind vorgesehen
Hochwasserschutz muss berücksichtigt werden Stufe 2	Plangebiet liegt im überflutungsgefährdeten Bereich
Überflutungsbereich Stufe 3	Plangebiet liegt im Überflutungsbereich; Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind aus naturschutzfachlichen Gründen nicht vorgesehen (Retentionsraum)

Nutzungsintensität der Planung gegenüber Gewässern und Überflutungsbereichen

geringer Einfluss der Nutzung Stufe 1	Grünflächen, Freizeitparks, Campingplätze (Neuersiegelungsgrad ≤ 20 %); geringe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
erhöhter Einfluss durch die Nutzung Stufe 2	Feriendörfer, Wohngebiete, Mischgebiete (Neuersiegelungsgrad ≤ 60 %); erhöhte Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag
Hoher Einfluss durch die Nutzung Stufe 3	Gewerbegebiete, Industriegebiete, Parkplätze (Neuersiegelungsgrad > 60 %); hohe Wahrscheinlichkeit von Stoffeintrag

Funktionseignung der Klimatotypen

geringe klimaökologische Bedeutung Stufe 1	Keine Frischluftproduktion (Stadtklimatop, Industrie- Gewerbeflächenklimatop, Innenstadtklimatop) keine Frischluftbahn
mittlere klimaökologische Bedeutung Stufe 2	Mittlere Kaltluftentstehung (Gartenstadtklimatop, Parkklimatop, Waldklimatop) keine Frischluftbahn
hohe klimaökologische Bedeutung Stufe 3	Hohe Kaltluftproduktion (Freilandklimatop, Feuchtfächenklimatop, Grünanlagenklimatop) Frischluftbahn vorhanden

Nutzungsintensität auf das Schutzgut Klima.

geringe Flächenversiegelung / geringe Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze
erhöhte Flächenversiegelung / mögliche Behinderung einer Frischluftbahn Stufe 2	Feriendörfer, Freizeitparks, Wohngebiete, Mischgebiete
hohe Flächenversiegelung / Zerschneidung einer Frischluftbahn Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze

Empfindlichkeit von Biotopen im Zusammenhang mit der Vorbelastung.

geringer Biotopwert Stufe 1	häufige, stark anthropogen beeinflusste Biototypen; geringe Arten- und Strukturvielfalt
mittlerer Biotopwert Stufe 2	weitverbreitete, ungefährdete Biototypen; hohes Entwicklungspotential; mittlere Arten- und Strukturvielfalt
hoher Biotopwert Stufe 3	stark bis mäßig gefährdete Biototypen; bedingt bzw. kaum ersetzbar; vielfältig strukturiert, artenreich

Empfindlichkeit von Arten im Zusammenhang mit ihrer Gefährdung.

geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	keine Arten der Roten Liste M-V bzw. der BArtSchV im Bebauungsplangebiet
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	gefährdete Arten, potenziell gefährdete im Bebauungsplangebiet
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	mindestens eine vom Aussterben bedrohte Art; stark gefährdete Arten im Bebauungsplangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

geringe Einwirkung Stufe 1	Grünflächen
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Feriendörfer, Campingplätze, Wohngebiete, Freizeitparks
hohe Einwirkung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete

Empfindlichkeit/Gewährleistung der Biologische Vielfalt	
geringer Schutzgrad/geringe Empfindlichkeit Stufe 1	kein Biotopverbund bzw. Barrieren und lebensfeindliche Nutzungen in räumlicher Nähe
mittlerer Schutzgrad/mittlere Empfindlichkeit Stufe 2	Abstand zu gleichartigen Biotopen < 500 m
hoher Schutzgrad/hohe Empfindlichkeit Stufe 3	bestehender Biotopverbund zwischen gleichartigen Biotopen, einschließlich 200 m Abstand

Nutzungsintensität von Bauflächen im Hinblick auf Biologische Vielfalt	
geringe Einwirkung Stufe 1	kein Einfluss auf Biotopverbund
erhöhte Einwirkung Stufe 2	Einfluss auf den Abstand von 500 m innerhalb des Biotopverbundes
hohe Einwirkung Stufe 3	Zerschneidung des Biotopverbundes, einschließlich des 200 m Abstandes

Empfindlichkeit/Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild	
geringer visueller Gesamteindruck Stufe 1	keine differenzierbaren Strukturen, deutlich überwiegender Anteil anthropogener Elemente (≤ 25 % naturnah), geringe Ursprünglichkeit
mittlerer visueller Gesamteindruck Stufe 2	differenzierbare und naturnahe Elemente erlebniswirksam, überwiegend störungsarme, anthropogen überprägte Elemente (> 25 % naturnah); überwiegend ursprünglicher Charakter; Vorsorgeaum für die Entwicklung von Natur und Landschaft
hoher visueller Gesamteindruck Stufe 3	deutlich überwiegender Anteil differenzierbarer und naturnaher, erlebniswirksamer Elemente/Strukturen (> 75 % naturnah); in besonderem Maß ursprünglich; Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsintensität verschiedener Bebauungsplangebiete auf das Landschaftsbild	
geringe Verfremdung Stufe 1	Grünflächen, geringe Störwirkung durch baulichen Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraums
erhöhte Verfremdung Stufe 2	Campingplätze, Wohngebiete, Parkplätze, Feriendörfer, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; keine Zerschneidung des Landschaftsraumes
hohe Verfremdung Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Mischgebiete, Freizeitparks, deutlich wahrnehmbare Störwirkung durch bauliche Anlagen; sichtbare Zerschneidung des Landschaftsraumes

Funktionseignung von Kultur- und Sachgütern	
geringe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 1	keine Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet oder angrenzend
mittlere denkmalpflegerische Relevanz Stufe 2	Werte - oder Funktionselemente in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet
hohe denkmalpflegerische Relevanz Stufe 3	Werte- oder Funktionselemente im Plangebiet

Nutzungsintensität von Bebauungsplantypen auf Kultur- Sachgütern	
geringer Wertverlust Stufe 1	Grünflächen, Campingplätze (Versiegelungsgrad < 20 %; keine massiven Baukörper)
erhöhter Wertverlust Stufe 2	Wohngebiete, Freizeitparks, Feriendörfer (Versiegelungsgrad < 60 %; massive Baukörper möglich)
hoher Wertverlust Stufe 3	Großflächiger Einzelhandel, Industriegebiete, Parkplätze, Mischgebiete (Versiegelungsgrad > 60 %; massive Baukörper)

4.1.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
A) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	Änderung der bisher zulässigen gewerblichen Nutzung in Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auf 10,4 ha mit GRZ 0,8 bei zulässiger Überschreitung bis GRZ 1,0; ohne nennenswerte zusätzliche Versiegelung durch die Planänderung; nutzungsbedingte Anpassung der Erschließung, der Grün- und Freiflächengestaltung sowie zum Umgang mit Regenwasser
B) Auswirkungen auf: (a) Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	überwiegend gering- bis mittelwertige Biotoptypen im Plangebiet, die vollständig überplant werden; damit einher geht der Verlust eines Sommerquartiers der Zwergfledermaus; die Eingriffe sind erheblich, werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen und überwacht
(b) Boden	Fläche stark anthropogen überprägt und teilweise versiegelt; geringe Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen auf unversiegelter Fläche; kein Altlastverdacht, allerdings zwei Ölabscheider im Bereich der Änderungsfläche

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
	keine nennenswerten zusätzlichen Versiegelungen gegenüber dem Ursprungsplan, Bodenverunreinigungen könne im Zuge der Erschließung entsorgt werden; Unterstützung der Moorbildung in südlich angrenzender Schutower Moorwiese durch Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers möglich
(c) Wasser Oberflächenwasser	kein Oberflächenwasser im Bereich der Änderungsfläche; Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Schutower Moorwiese
Grundwasser	Grundwasser unvorbelastet und geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen, oberflächennahes Grundwasser im Bereich der Änderungsfläche unvorbelastet; geringfügige Auswirkungen durch Versiegelung auf die Grundwasserneubildung, Einfluss der Änderung auf die Grundwasserbeschaffenheit nicht zu erwarten; Einbau von Leichtflüssigkeitsabscheidern im Bereich der Anlieferzone
Sturmflut	entfällt
(d) Luft	genaue Kenntnisse für das Plangebiet nicht vorhanden, Ableitung der Situation aus Belastungssituation am stark befahrenen Holbeinplatz, demnach mittlere Vorbelastung aufgrund höhere Werte für Stickstoffdioxid und Feinstaub; mit Änderungsplanung verbindet sich Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der B 105 sowie der Messtraße mit Einfluss auf die Luftqualität; die als erheblich eingestufte Gesamtbelastung wird im Zuge der gesamtstädtischen Luftgüteüberwachung mit überwacht
(e) Klima	Industrie- und Gewerbeflächenklimatop mit geringer Funktionseignung; Änderung des B-Plans führt nicht zu Änderung der klimatischen Situation; Stellplatzgestaltung mit Rasengittersteinen und offene Regenwasserabführung über Mulden-Rigolensystem wirken günstig auf die klimatischen Bedingungen im Bereich der Änderungsfläche
(f) Landschaft(sbild)	Landschaftsbild durch gewerbliche Vornutzung überprägt, mit der Änderungsplanung eher positive Einwirkungen auf das Landschaftsbild verbunden; mittlere Verfremdung durch den geplanten 50 Meter hohen Werbeturm
(g) menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Anpassung des Schalleistungspegels für SO 5; Änderung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels auf der Fläche SO 5 bedingt keine Änderungen der Immissionskontingente auf den anderen Flächen des B-Planes.
(h) Kultur- und Sachgüter	ein denkmalgeschütztes Gebäude (Hyparschalenbau, Libellenweg 3) sowie Hinweise auf Bodendenkmal aus slawischer Zeit im östlich angrenzenden Bereich der Änderungsfläche; keine Einwirkungen auf das Denkmal, nachrichtliche Übernahme der vermuteten Bodendenkmalfäche
(i) Wechselwirkungen	bestehen über die Grenzen der Änderungsfläche hinaus im Zusammenhang mit der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Schutower Moorwiese, wodurch der Wasserhaushalt positiv beeinflusst und Moorbildung unterstützt wird sowie die Lebensbedingungen für Flora und Fauna verbessert werden
C) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen	nicht betroffen

Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr.7, 1a BauGB	Beschreibung
Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	
C)c) Schutzgebiete	positive Auswirkungen auf den GLB „Schutower Moorwiese und Kopfweidenallee“ Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers zur Verbesserung des Wasserhaushaltes; Vorschaltung einer Schilf-beetkläranlage zur Filterung möglicher Verunreinigungen
D) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Fläche erschlossen, keine speziellen Hinweise
E) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Änderungsfläche liegt im Bereich der Fernwärmever-ranggebiete entsprechend Wärmesatzung der Hansestadt Rostock; Nutzung von Fernwärme für die Wärmeversorgung auf der Änderungsfläche durch Ausbau des Fern-wärmenetzes im Zuge der Erschließung
F) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts	keine spezifischen naturschutz- oder umweltfachli-chen Planungen für den Bereich der Änderungsfläche
G) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Ge-meinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nicht betroffen
H) sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß Nachweis der Notwendigkeit der Nutzung von landwirt-schaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	mit der Nutzung einer Gewerbebrache wird die Inan-spruchnahme bisher unbeeinträchtigter Flächen ver-mieden; gegenüber der ursprünglichem zulässigen Nutzung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiege-lung
I) Vermeidung und Ausgleich / Eingriffsregelung nach BNatSchG	Alle Eingriffe werden entsprechend Bilanzierung aus-geglichen.
J) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (a) bei Durchführung der Planung und (b) bei Nichtdurchführung der Planung	Bei <u>Durchführung</u> der Planung siehe Aussagen zu den Schutzgütern. <u>Nichtdurchführung</u> : Änderungsfläche vermittelt ge-genwärtig einen deutlich anthropogen überprägten ungeordneten Eindruck, der bestenfalls durch die ur-sprünglich im rechtskräftigen Bebauungsplan festge-setzte gewerbliche Nutzung eine Umgestaltung erfah-ren würde
K) wichtigste geprüfte anderweitigen Lösungsmöglichkei-ten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umwelt	2 Varianten zur Unterbringung des ruhenden Ver-kehrs innerhalb der Änderungsfläche ohne unter-schiedliche Auswirkungen auf die Schutzgüter
L) Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	Überwachung für die Schutzgüter Luft, Pflanzen, Tie-re und biologische Vielfalt durch Auswertung der Luft-gütemessstellen im Stadtgebiet in Zuständigkeit des Amtes für Umweltschutz sowie Begehungen, Kartie-rungen von Nisthilfen für Brutvögel und Fledermaus-quartieren für Zwergfledermäuse in Zuständigkeit des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschafts-pflege

4.2 Sonstige Auswirkungen der Planung

Zu betrachten sind insbesondere die Auswirkungen des geplanten Einrichtungsmarktes, die nicht bereits im Umweltbericht beschrieben wurden. Hierzu gehören insbesondere:

- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung
- Auswirkungen auf den Verkehr
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebes
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Die vorhandene Infrastruktur ist für die Ansiedlung des Einrichtungsmarktes derzeit nicht ausreichend. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen befinden sich zum Teil noch in privater Hand. Aus diesem Grunde ist eine Erweiterung und Neuordnung der infrastrukturellen Netze erforderlich. Die verkehrlichen Voraussetzungen müssen durch Anbindung des Plangebietes an die Messestraße sowie durch den Bau der Grundstückszufahrt von der B 105 noch geschaffen werden. Mit der Realisierung der Erschließungsanlagen wird sich die infrastrukturelle Situation, auch für andere Gewerbebetriebe, verbessern.

Auswirkungen auf den Verkehr

Generell ist festzustellen, dass ein erhöhter Ziel- und Quellverkehr auftreten wird. Die südlich angrenzende B 105 ist im Rahmen des Ausbaus des Schutower Kreuzes bereits 4-spurig ausgebaut worden. 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. Treten die prognostizierten zusätzlichen Verkehrsmengen tatsächlich ein, sind weitere Änderungen an den vorhandenen Verkehrsanlagen notwendig. Zur Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit aus Richtung Bad Doberan ist die Anordnung einer zusätzlichen Linksabbiegespur im Knotenpunktbereich B 105/Messestraße notwendig. Weiterhin soll der Verkehr aus Richtung der Rostocker Innenstadt über eine gesonderte Ausfädelungsspur (Bypass) direkt in das Gebiet geleitet werden.

Mit diesen Maßnahmen kann der zusätzliche Verkehr durch das übergeordnete Straßennetz aufgenommen werden. Zusätzlich ist der Standort in den städtischen ÖPNV eingebunden. Der erforderliche Pflichtstellplatzbedarf wird im Gebiet selbst abgedeckt.

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

Bei den strukturellen Auswirkungen sind die zentrenrelevanten Sortimente sowie die Funktion als Nahversorger zu unterscheiden.

- zentrenrelevante Sortimente

Die Ansiedlung des Einrichtungsmarktes im Oberzentrum ordnet sich den Zielen der Raumordnung unter. Das Hauptsortiment Möbel gehört nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Die branchenüblichen Randsortimente sind auf 8.700 m² Verkaufsfläche begrenzt worden. Zentrenrelevante Sortimente wurden weitestgehend ausgeschlossen. Somit können negative Auswirkungen minimiert werden. In der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bis zum Jahre 2010 wird eine derartige Ansiedlung, bedingt durch das überregionale Einzugsgebiet, für realisierbar gehalten.

- Nahversorgung

Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung sind nicht zu erwarten. Nahrungs- und Genussmittel sind mit Ausnahme von skandinavientypischen Lebensmitteln ausgeschlossen worden. Auch mit Drogerieartikeln darf nicht gehandelt 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 Massenversorgung anzusiedeln.

Hierbei 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.

5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage vorliegender Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächen	m ²	%
Gewerbegebiete		
GE 1	21.761,6	
GE 3	10.376,4	
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 15	11.090,0	
gesamt:	104.396,1	28,8
Sondergebiete		
SO 1	7.581,8	
SO 2	5.657,3	
SO 3	33.835,4	
SO 4	17.798,4	
SO 5	66.281,0	
gesamt	131.153,9	36,1
Verkehrsflächen	34.715,8	9,6
private Verkehrsflächen	3.651,0	1,0
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.866,4	1,6
Verkehrsflächen nachrichtliche Übernahme	8.665,7	2,4
Versorgungsflächen	2.665,6	0,7
Grünflächen		
privat	46.188,7	
öffentlich	19.745,9	

gesamt	65.934,6	18,2
Geltungsbereich Ursprungsplan gesamt	357.049,1	
Erweiterung des Geltungsbereichs um Verkehrsflächen:	5.835,0	1,6
Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplans gesamt	362.884,1	100

6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch werden mit der Planänderung nicht erforderlich.

Zur Umsetzung der Planung wird die Verlagerung einer bestehenden Kfz-Werkstatt erforderlich. Dies erfolgt im Einvernehmen mit dem betroffenen Unternehmen.

6.2 Verträge

Für die Umsetzung der Erschließung wird voraussichtlich ein städtebaulicher Vertrag erforderlich, da derzeit durch die Hansestadt Rostock keine Finanzmittel für die Erschließungsanlagen eingeplant sind.

6.3 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten für das Änderungsverfahren des B-Plans werden durch den potenziellen Investor des Einrichtungshauses getragen.

Die Finanzierung der hochbaulichen Maßnahmen einschließlich der erforderlichen Erschließung ist durch den Investor zu tragen.

Für die finanzielle Absicherung der Erschließungsmaßnahmen beabsichtigt die Hansestadt Rostock den Abschluss städtebaulicher Verträge mit dem potenziellen Investor. Sollten diese Verträge nicht zustande kommen, könnten bei der Hansestadt Rostock Kosten für den Ausbau der B 105, der Messestraße und teilweise der Planstraße E entstehen.

7 DURCHFÜHRUNGSRELEVANTE HINWEISE

aktive Fledermausquartiere

- Innerhalb des Baugebietes SO_E 5 befindet sich ein aktives Fledermausquartier-Sommerquartier. Das Quartier ist im Bebauungsplan dargestellt. Fledermäuse unterliegen den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Sollen Quartiergebäude abgerissen werden, ist eine Befreiung von den Vorschriften des § 42 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 mehrtägigen intensiven Frostphasen erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszuschließen. Abrissarbeiten sollen vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachhaut bzw. Drempelebleche an den Quartierstellen erfolgen. Das Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundenen 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 vorgreifenden Quartierersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren.
- Zu den Planungen sollte ein sachkundiger Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.

Vorkommen von Vogelarten der Roten Liste M-V

- 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 wildlebender besonders geschützter Tiere unterliegen einem Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot (§ 20f BNatSchG). Bei Abriss von Gebäuden, der außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen hat, sind geeignete Ersatzquartiere zu schaffen.

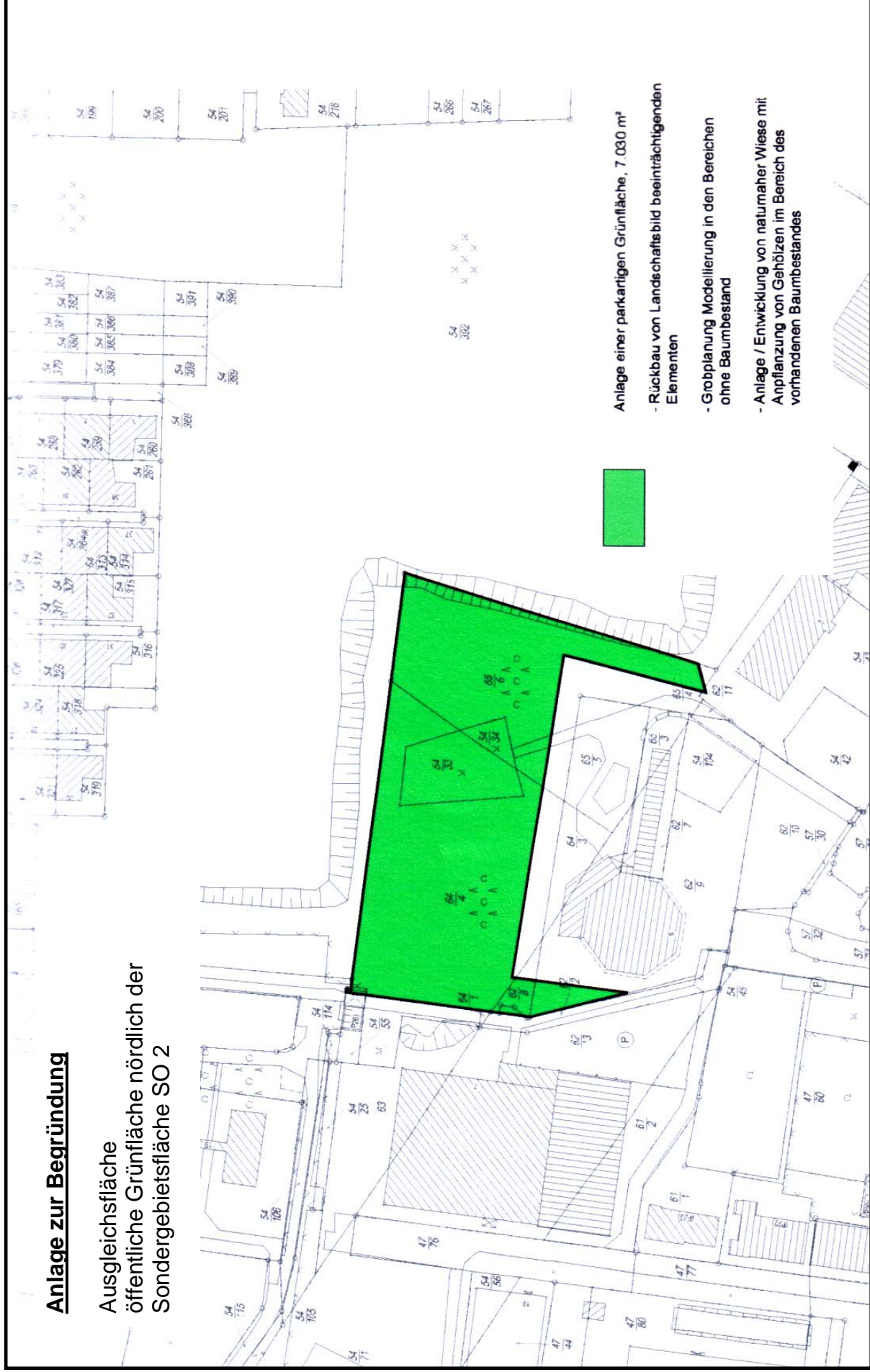
Bodendenkmale

- Innerhalb des Plangebietes gibt es Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden. Die Bodendenkmalbereiche sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Wer unvermutet Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

ANLAGEN

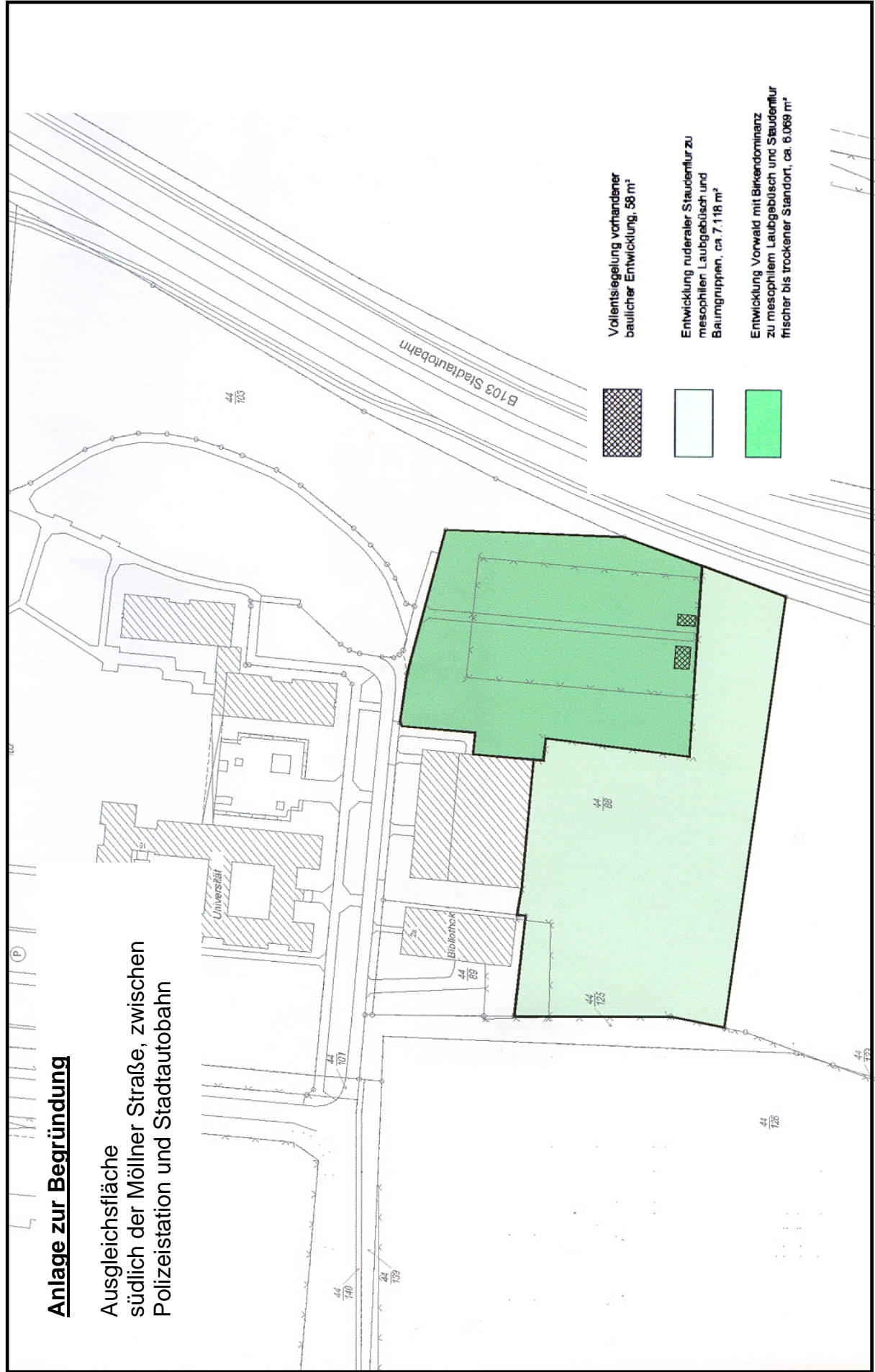
Anlage zur Begründung

Ausgleichsfläche
öffentliche Grünfläche nördlich der
Sondergebietsfläche SO 2



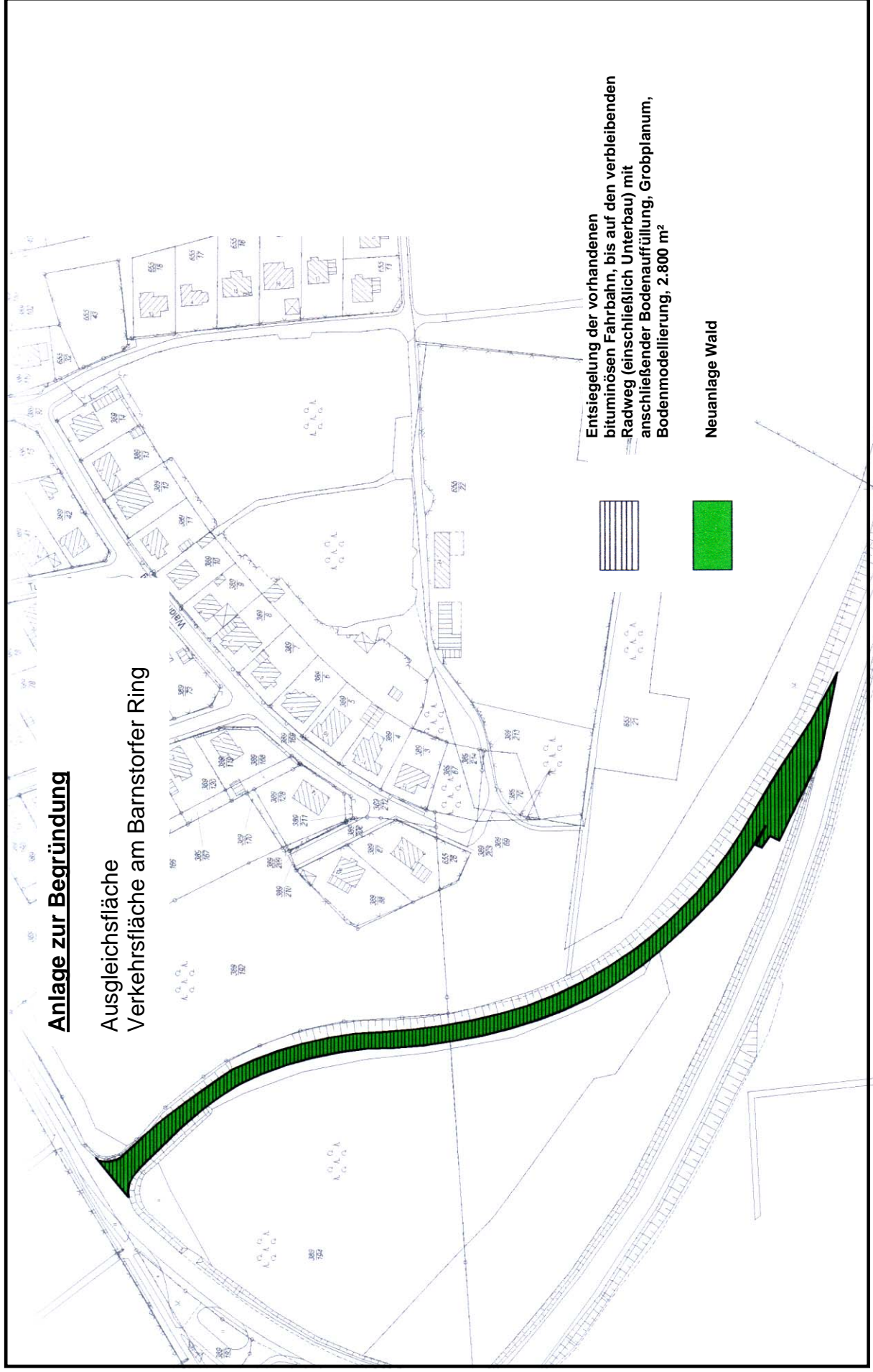
Anlage zur Begründung

Ausgleichsfläche
südlich der Möllner Straße, zwischen
Polizeistation und Stadtautobahn



Anlage zur Begründung

Ausgleichsfläche
Verkehrsfläche am Barnstorfer Ring



Entsiegelung der vorhandenen bituminösen Fahrbahn, bis auf den verbleibenden Radweg (einschließlich Unterbau) mit anschließender Bodenauffüllung, Grobplanum, Bodenmodellierung, 2.800 m²

Neuanlage Wald

