

Übersichtsplan

Begründung

zum

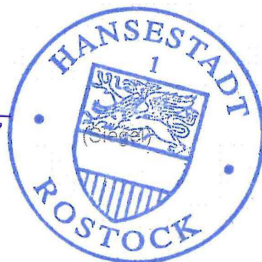
Bebauungsplan Nr. 06.SO.137

der Hansesstadt Rostock

für das
„Einkaufszentrum Handwerkstraße“
westlich der Handwerkstraße und
östlich des ehemaligen Betriebsgeländes von Shanty-Moden

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom 06.04.2005

ausgefertigt am: 23.05.2005



R. Must
Oberbürgermeister

INHALT	Seite
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Planungsrechtliche Grundlagen	3
3. Inhalt des Flächennutzungsplans	3
4. Umweltverträglichkeitsprüfung	4
5. Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
6. Angaben zum Bestand	4
7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
7.1 Art der baulichen Nutzung	5
7.2 Auswirkungen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO	8
7.3 Maß der baulichen Nutzung	11
7.4 Bauweise	12
8. gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplans	12
9. Grünordnung/Grünausgleich	13
9.1 Grundlagen der Planung	13
9.2 Aussagen zum Plangebiet	14
9.3 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	14
9.4 Eingriff	18
9.5 Ausgleich	21
10. Verkehrserschließung	24
11. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	25
11.1 Wasserversorgung	25
11.2 Löschwasser/Brandschutz	25
11.3 Schmutzwasserableitung	25
11.4 Regenwasserableitung	25
11.5 Elektroenergieversorgung	26
11.6 Heizung	26
11.7 Gasversorgung	26
11.8 Fernmeldeversorgung	26
11.9 Müllentsorgung und Abfallwirtschaft	26
12. Sicherung der Planung	26
12.1. Bodenordnende Maßnahmen	26
12.2. Verträge	27
12.3. Kosten	27
13. Flächenbilanz	28
14. Durchführungsrelevante Hinweise (aus der Beteiligung der Ämter und TÖB)	28
Anlagen	
1 Prüfbogen zur Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG	31
2 Verkehrliche Vorzugsvariante zur Entwicklung des Gebietes zwischen Handwerkstraße und Hundsburgallee in Rostock Schmarl	32
3 Unmaßstäbliche Darstellung aktuellerer Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern	33
4 Pflanzliste	34

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich eines bestehenden größeren Gewerbegebietes. Das Gewerbegebiet befindet sich derzeit in einer Umbruchphase, die dadurch gekennzeichnet ist, dass einige Flächen brach liegen und eine zum Teil veränderte Nachnutzung zu erwarten ist. Ein im Geltungsbereich gelegenes Großhandelsunternehmen befindet sich derzeit in einem Wandlungsprozess hin zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, dessen Bestand und Existenz gesichert werden sollen. Parallel hierzu gibt es Ansiedlungsbestrebungen weiterer Einzelhandelsunternehmen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Diese Entwicklung zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gilt es zu ordnen und in der räumlichen Ausdehnung sowie im Sortiment auf ein sich in die Gesamtstadt integrierendes Maß zu begrenzen. Zielstellung dabei ist die Erhaltung der generellen Funktionsfähigkeit der städtischen Einzelhandelsstruktur und hierbei vordergründig die Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Stadtzentrum. Grundsätzlich wird die sich abzeichnende Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht befürwortet. Um die Art der Nutzung zu regeln und insbesondere Einfluss auf die sich entwickelnden Einzelhandelskapazitäten nehmen zu können, ist ein Planverfahren erforderlich.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

Für den Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850, 2852)
- 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) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468), ber. 15.06.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2004 eingeleitet. Er ist im Städtischen Anzeiger vom 11.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits am 16.12.2003 in Form einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung. Zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss wurde auch der Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefasst und bekannt gemacht. Diese erfolgte vom 19.02.2004 bis 19.03.2004. Die Behörden wurden parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beteiligt.

Für die geplanten sonstigen Sondergebiete im Bereich des großflächigen Einzelhandels wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Dies wurde in der Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses im Städtischen Anzeiger vom 11.02.2004 ebenfalls öffentlich gemacht.

Durch Berücksichtigung von Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde der ausgelegte Entwurf überarbeitet. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist damit jedoch nicht erforderlich geworden. Der hiermit vorliegende Bebauungsplan wird von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen.

3. Inhalt des Flächennutzungsplans

Im fortgeltenden Flächennutzungsplan (FNP) sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich parallel geändert. Im vorliegenden Entwurf zum geänderten Flächennutzungsplan erfolgte eine Anpassung und Darstellung als Sonderbaufläche „Handel“.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan setzt zur städtebaulichen Neuordnung eines bestehenden Gewerbegebietes in drei sonstigen Sondergebieten großflächigen Einzelhandel mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 19.000 m² fest. Damit überschreitet der Bebauungsplan deutlich den Schwellenwert von 5.000 m² gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.1. des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Da sich das Bebauungsplangebiet innerhalb eines Gebietes befindet, dass nach § 34 BauGB beurteilt werden kann, ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.8. UVP im Zuge einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu untersuchen, inwieweit durch das Vorhaben so erheblich nachteilige Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Bei der entsprechenden Untersuchung wurden lediglich geringe bis mittlere Umweltauswirkungen für die Schutzgüter prognostiziert, so das **keine UVP erforderlich** ist. (siehe Anlage 1- Prüfbogen zur Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVP)

5. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Nordwesten: durch das Betriebsgelände von ehemals Shanty-Moden
im Nordosten: durch das Betriebsgelände von Thyssen-Schulte
im Südosten: durch die Handwerkstraße
im Südwesten: durch das Betriebsgelände der DRK-Werkstätten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke: 6/225, 6/287, 6/288, 6/289, 6/293, 6/309, 6/310 sowie Teile der Flurstücke 6/70, 6/229, 6/230, 6/292, 6/294 und 6/428 der Flur 1 Gemarkung Marienehe.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 7,75 ha.

Grundlage des Bebauungsplanes ist die Bestandvermessung des Gebietes durch das Vermessungsbüro Stechert vom Januar 2002.

Zwischenzeitlich eingetretene Flurstücksteilungen sind in der Anlage 3 dargestellt. Danach umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke 6/225, 6/288, 6/289, 6/293, 6/309, 6/310, 6/502, 6/503, 6/504, 6/505 sowie Teile der Flurstücke 6/70, 6/292, 6/294, 6/417, 6/428, 6/513, 6/514 der Flur 1, Gemarkung Marienehe.

6. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im so genannten Gewerbegebiet Schmarl, wobei insbesondere in Richtung Wohngebiet Schmarl durch zahlreiche Gebäudeabrisse auf dem Gelände der ehemaligen Shanty Moden weitere Freiflächen entstanden. Das Umfeld ist durch großvolumige Hallen geprägt. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich große ein- bis zweigeschossige Gewerbehallen mit großen befestigten oder durch intensive Nutzung stark verdichteten Feiflächen auf den Grundstücken sowie Werkstätten. Westlich des Plangebietes befindet sich ein mehrgeschossiges Bürogebäude, das den städtebaulichen Auftakt zum Gewerbegebiet in Richtung S-Bahn verkörpert.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist unbebaut, das Gelände ist nahezu eben und derzeit ungenutzt. Zwischenzeitlich wurden für diesen Bereich entsprechend § 34 BauGB ein positiver Vorbescheid für die Errichtung eines Möbel-Mitnahme-Marktes sowie eine Baugenehmigung für einen Lebensmittelmarkt erteilt. Im weiteren Verlauf der Planaufstellung ist dieser Lebensmittelmarkt im nordöstlichen Plangebiet als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach nunmehr errichtet und eröffnet. Südlich von diesem befinden sich dessen notwendige Stellplätze, südöstlich eine neu angelegte Busstellfläche für 6 Reisebusse, 25 weiteren Pkw-Stellplätzen und eigener Fahrspur.

Der südliche Teil des Plangebietes ist zum überwiegenden Teil bebaut. Hier befinden sich ein 3-geschossiges, gewerblich genutztes Gebäude, eine Tankstelle mit Waschstraße sowie ein Einkaufszentrum in typischer Hallenbauweise mit SB-Warenhaus und Baumarkt sowie mehreren Facheinzelhandelsgeschäften. Zwischen den Baukörpern sind die zum Teil überdachten, notwendigen Stellplätze für Besucher angeordnet.

Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt über private Grundstückszufahrten an der Handwerkstraße, die im Norden an den Schmarler Damm, im Süden an die Hundsburgallee anbindet. Über den Schmarler Damm erfolgt die Anbindung des Standortes ans überörtliche Straßennetz (Stadtautobahn, Warnowtunnel). Der Standort ist sowohl mittels einer Buslinie in der Handwerkstraße, die die Stadtteile Evershagen und Schmarl verbindet in den städtischen ÖPNV eingebunden als auch über den S-Bahn-Haltepunkt Evershagen erreichbar. Mittels eines privaten Ringstraßensystems im Einrichtungsverkehr an der Planbegrenzung kann der Anlieferungsverkehr vom Kundenverkehr getrennt werden.

In dem Gebiet befinden sich keine nennenswerten Bestände an **Großgrün**.

Im Bereich der Tankstelle sind **Bodenbelastungen** mit tankstellentypischen Schadstoffen bekannt. Im Rahmen von Untersuchungen konnte eine mit Monoaromaten (BETX) belastete Fläche ausgegrenzt werden, zu deren Sanierung im unversiegelten Bereich sich die Tankstellenbetreiberin gegenüber dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock sowie dem Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock bekannt hat. Die Sanierung selbst steht noch aus.

Unterhalb der Tankstelle befinden sich weitere belastete Böden, deren Sanierung aufgrund der vorhandenen Versiegelung und dem Fehlen von Grundwasser im betreffenden Bereich derzeit nicht erforderlich ist. Die vorhandene und im Bebauungsplan gekennzeichnete Bodenkontamination steht nicht im Widerspruch zu der nach Bebauungsplan auf den betreffenden Flächen einzig zulässigen Nutzung „Tankstelle“. Sowohl Eigentümer als auch Nutzer des betreffenden Grundstückes kennen den Sachstand zur Bodenbelastung.

Die festgestellte Konzentrationserhöhung an PAK entstammt vermutlich von Bitumen einer Start- und Landebahn der früher ansässigen Heinkel-Flugzeugwerke, die später mit Sanden aufgespült wurde, so dass diese heute in einer nicht planungsrelevanten Teufe von > 60 cm vorzufinden ist. Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr wird auch hier aufgrund des Fehlens von Grundwasser nicht gesehen.

Der betreffende Bereich, in dem Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, ist im Bebauungsplan aus Sicherheitsgründen gekennzeichnet. Bei etwaigen Tiefbauarbeiten ist anfallender Bodenaushub ggf. als Abfall zu entsorgen.

Das Plangebiet liegt in einem wahrscheinlich **mit Kampfmitteln belasteten** Gebiet, in dem unter Umständen mit Kampfmitteln gerechnet werden kann. Da lediglich das Baugebiet SO 1 noch unbebaut ist, ist hier eine Kampfmittelsondierung und gegebenenfalls -beräumung realistisch. Zwischen dem betreffenden Grundstückseigentümer und der Hansestadt Rostock ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, der eine Kampfmittelsondierung und -beräumung durch den Munitionsbergungsdienst zum Gegenstand hat. Um auf das Gefährdungspotential insgesamt hinzuweisen, ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 (Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichnet worden. Unter Buchstabe G ist auf die Kampfmittelbelastung hingewiesen worden. Verfahrenstechnische Hinweise sind ebenfalls im Kapitel 14 „Durchführungsrelevante Hinweise“ in der Begründung enthalten.

Alle Grundstücke befinden sich im Privateigentum, lediglich die Handwerkstraße ist im Eigentum der Hansestadt Rostock, sowie der überwiegende Teil der Planstraße B.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO

Bei den festgesetzten sonstigen Sondergebieten handelt es sich um Sondergebiete, die der Bestandssicherung (Einkaufszentrum, Lebensmittelmarkt und Tankstelle) oder der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (Möbelmarkt) dienen. Aufgrund der integrierten aber im Bezug auf das Stadtzentrum peripheren Lage ist eine Beschränkung innenstadtgefährdender Sortimente zwingend geboten. Damit sollen negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt abgewendet werden. Aus diesem Grund wurden Sortimente und Verkaufsflächen in den für Einzelhandel bestimmten Sondergebieten nach Art und Umfang festgesetzt. Grundlage hierbei bildet das Gutachten „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Rostock bis zum Jahr 2010“ vom Büro Dr. Lademann & Partner sowie dessen Fortschreibung. Die mit dem B-Plan zulässigen Einzelhandelsunternehmen und ihre Kapazitäten wurden bereits im Gutachten berücksichtigt. Durch den Gutachter wird der Möbelmarkt vor dem Hintergrund, dass er nicht zentrenrelevant ist als unkritisch gesehen. Die Umwandlung des vorherigen Großverbrauchermarktes in ein SBW-Warenhaus wird dadurch relativiert, dass diese Wandlung faktisch bereits vorliegt und entsprechend in der Nahversorgung bzw. im Kundenverhalten integriert ist.

Entsprechend dem jeweiligen Nutzungszweck sind insgesamt 4 Sondergebiete festgesetzt worden.

SO 1 Sondergebiet Möbelmarkt

Im Sondergebiet SO 1 ist ein Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 4.500 m² zulässig. Hiervon dürfen auf einer Verkaufsfläche von bis zu 10 % (450 m²) branchenübliche Randsortimente gehandelt werden, die jedoch nicht in gesonderten Verkaufsabteilungen, d.h. in dauerhaft eingerichteten Bereichen mit getrennter Kassen- und Rechnungsführung angeboten werden dürfen. 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
- j) Bekleidung

Der Möbelmarkt gehört begrifflich zu den Fachmärkten. Unter einem Fachmarkt wird ein Einzelhandelsbetrieb verstanden, der auf ein schmales Warensortiment beschränkt ist und sich gegenüber einem Fachgeschäft i.d.R. durch seine Größe und wenig Beratung und Bedienung abhebt. Die Beschränkung auf einen zulässigen Möbelfachmarkt erfolgt einerseits, um die Ansiedlung von Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu verhindern; andererseits, um Nutzungskonflikte mit den im SO 3 (Einkaufszentrum) zulässigen Fachmärkten mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (wie Baumarkt und Gartencenter) zu vermeiden. Der im Bebauungsplan vorgenommene Ausschluss zentrenrelevanter Warensortimente im Möbelmarktbereich (nicht in dessen limitierten branchenüblichen Randsortimenten) dient dem langfristigen Erhalt nicht zentrenrelevanter Warensortimente an diesem Standort zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die innenstädtischen Einzelhandelseinrichtungen.

Für den Möbelmarkt gibt es bereits einen Vorbescheid, der die Zulässigkeit nach § 34 BauGB mit den im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen bestätigt. Die Fläche ist dennoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen worden, um städtebaulich ordnen und Einfluss auf die sich entwickelnden Einzelhandelskapazitäten nehmen zu können.

SO 2 Sondergebiet Lebensmittelmarkt

Im SO 2 ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 900 m² zulässig. Unter einem Lebensmittelmarkt wird ein Einzelhandelsbetrieb verstanden, der vor allem Nahrungs- und Genussmittel, darunter auch Frischwaren anbietet und ergänzend als Randsortiment Waren anderer Branchen des Nicht-Lebensmittel-Bereiches führt, die für die Selbstbedienung geeignet sind und rasch umgeschlagen werden können. Der während dieses Planaufstellungsverfahrens neu errichtete Lebensmittelmarkt hat eine Verkaufsfläche von insgesamt 660 m². Langfristig soll eine Erweiterung auf 900 m² zugelassen werden können. Damit ist zwar die Grenze zur Großflächigkeit gemäß Einzelhandelserslass vom 04. Juli 1995 überschritten, aber die neuere Rechtsprechung geht unter Berücksichtigung des Strukturwandels

sowohl im Einzelhandelsbereich selbst und im Einkaufsverhalten der Kunden als auch des damit verbundenen Trends zur notwendigen Vergrößerung der Verkaufsflächen davon aus, dass die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben bei ca. 1.000 m² Verkaufsfläche beginnt. Die Fläche ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen worden, um städtebaulich ordnen und insgesamt Einfluss auf die sich entwickelnden Einzelhandelskapazitäten der Stadt nehmen zu können.

SO 3 Sondergebiet Einkaufszentrum

Unter einem Einkaufszentrum versteht man die gewachsene oder aufgrund einer einheitlichen Planung entstandene räumliche Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größe.

Im Bereich des festgesetzten SO 3 ist in den vergangenen Jahren durch Ansiedlung verschiedener Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ein Einkaufszentrum entstanden. Vorherrschend sind ein SB-Warenhaus, welches sich in der Vergangenheit von einem Großhandelsbetrieb zu einem Einzelhandelsbetrieb gewandelt hat sowie ein Baumarkt mit Gartencenter. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere kleinere Fachgeschäfte. Die Kriterien für ein Einkaufszentrum sind, auch bei bisher fehlender Gesamtplanung, erfüllt. Die Einzelhandelsbetriebe treten in enger räumlicher Konzentration auf und vermitteln dem Kunden durch gemeinsame Werbung unter der Bezeichnung „Citti-Park“ den Eindruck eines planvoll gewachsenen, aufeinander bezogenen Gebietes. Im Bebauungsplan soll der Bestand des 7000 m² großen SB-Warenhauses als Einzelhandelsbetrieb sowie der Facheinzelhandelsgeschäfte mit einer Gesamtfläche von 350 m² planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten der Verkaufsflächenerweiterung um 2000 m² im Bereich Baumarkt/Gartencenter eröffnet werden, die durch veränderte Marktbedingungen notwendig geworden sind und die den Weiterbestand des Betriebes sichern sollen. Ansonsten würde die Gefahr bestehen, dass durch baulichen Leerstand die Attraktivität des Gebietes leidet. Städtebauliche Missstände wären die Folge. Die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen sichert, dass sich das Gebiet in die gesamtstädtische Entwicklung einfügt.

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan sind im Sondergebiet Einkaufszentrum folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

1. ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 7.000 m².

2. Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 6.250 m², wobei auf einer Verkaufsfläche von bis zu 10 % (625 m²) branchenübliche Randsortimente gehandelt werden dürfen, die jedoch nicht in gesonderten Verkaufsabteilungen, d.h. in dauerhaft eingerichteten Bereichen mit getrennter Kassen- und Rechnungsführung angeboten werden können. Nachstehende Warensortimente sind im Fachmarktbereich (nicht in dessen limitierten branchenüblichen Randsortimenten) ausgeschlossen, um die Innenstadt als Handelsstandort nicht zu gefährden.

- 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) Bekleidung

3. Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 350 m².

Damit hat das künftige Einkaufszentrum eine Gesamtgröße von insgesamt 13.600 m² Verkaufsfläche. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Zulässigkeitsregelungen wird der Weiterbestand der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich gesichert.

Eine Einschränkung im Sortiment wird für das Warenhaus nur insoweit vorgenommen, als dass es sich überwiegend um ein Lebensmittelsortiment handeln muss. Eine weitergehende Sortimentsbeschränkung würde dem Charakter eines SB-Warenhauses entgegenstehen.

Da vom SB-Warenhaus Auswirkungen auf die Nahversorgung im angrenzenden Wohngebiet Schmarl zu erwarten sind, wird durch eine geplante zusätzliche Straßenverbindung in Richtung Wohngebiet und S-Bahn-Haltestelle Evershagen eine Verbesserung der Erreichbarkeit angestrebt.

Im Bereich des bestehenden Baumarktes mit Gartencenter erfolgt eine Definitionserweiterung auf Fachmärkte, wobei innenstadtrelevante Sortimente ausgeschlossen wurden. Gleichzeitig erfolgt mit der Festsetzung eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von derzeit 4250 m² auf 6250 m². Damit wird auf aktuelle Entwicklungen hin zu größeren Baumärkten reagiert.

SO 4 Sondergebiet Tankstelle

Die Tankstelle ist ebenfalls im Bestand vorhanden und aus Gründen der städtebaulichen Ordnung für das Gesamtgebiet in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ erfolgte aus pragmatischen Gründen, da die Tankstelle firmen-technisch zum Sondergebiet SO 3 zuzuordnen ist, aufgrund einer anderen Zweckbestimmung diesem jedoch nicht unmittelbar – beispielsweise als ein Baufeld - zugeordnet werden kann. Von der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, in dem Tankstellen allgemein zulässig sind, wurde abgesehen, da zur angestrebten bauplanungsrechtlichen Sicherung des Tankstellenerhalts so weitreichende Unzulässigkeitsregelungen für ansonsten im Gewerbegebiet nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO hätten getroffen werden müssen, dass die dort auch geforderte Zweckbestimmungswahrung eines Gewerbegebietes nicht mehr erfüllt werden könnte.

Im Sondergebiet Tankstelle ist zulässig:

- Eine Tankstelle mit Kassenraum sowie
- automatischer Autowascheinrichtung
- Selbstwaschanlage
- Halle für Kleinreparaturen und Wartungsarbeiten
- notwendige Hilfseinrichtungen.

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Für das Grundstück mit dem vorhandenen dreigeschossigen Bürogebäude wird die Baugebietskategorie Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb dieses Gewerbegebietes (GE 1) sind Einzelhandelsbetriebe, nur in räumlicher und funktioneller Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig. Damit soll die standörtliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet gesteuert und insbesondere der gewerblichen Nutzung ein ausreichender Raum gesichert werden. Weitere Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Nutzungsarten nach § 8 BauNVO wurden für dieses Gewerbegebiet nicht festgesetzt.

7.2. Auswirkungen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, 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. 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.

Die vorliegende Planung überschreitet mit den festgesetzten Verkaufsflächen die oben genannten Richtwerte wesentlich, so dass raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu unterstellen sind. Bei den Flächen handelt es sich um einen gesamtstädtisch betrachtet integrierten Standort. Allerdings ist er im Wesentlichen auf motorisierte Kunden orientiert. Um die negativen raumordnerischen/städtebaulichen Auswirkungen, wie Gefährdung der Innenstadt als zentralörtlicher Handelsstandort und erschwerte Erreichbarkeit für breite Bevölkerungsteile zu minimieren, werden die Verkaufsflächen sowie die zulässigen Sortimente begrenzt und die Anbindung als Nahversorgungszentrum durch die unabhängig von diesem Bebauungsplan geplante Errichtung einer direkten Verkehrsverbindung zwischen Stephan-Jantzen-Ring und Planstraße A verbessert.

schädliche Umwelteinwirkungen

Durch die Unternehmen selbst werden keine Schadstoffe produziert. Durch die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen im Bereich der Handwerkstraße wird es allerdings zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Das bewirkt zwangsläufig höhere Lärmimmissionen im Plangebiet und entlang der übergeordneten Straßen (Handwerkstraße, Schmarler Damm, bedingt Hundsburgallee).

Neben den Sondergebieten ist im Plangebiet nur noch ein Gewerbegebiet festgesetzt worden. Innerhalb des Gewerbegebietes sind keine lärmsensiblen Nutzungen zulässig. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionen hinter den auf den angrenzenden Gewerbeflächen zulässigen Werten zurückbleiben. Im unmittelbaren Umfeld der Einzelhandelsbetriebe sind keine lärmsensiblen Nutzungen vorhanden oder geplant.

Zum gewerblichen Lärmaspekt wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Auf der Basis von Daten des Schallinformationssystems Gewerbegebiet Nordwest (SchallGIS) der Hansestadt Rostock sowie ermittelten Schallemissionen für die vorhandenen Anlagen im Bebauungsplangebiet auf der Grundlage zusammengestellter Kenngrößen dieser Anlagen zum gegenwärtigen Betriebsablauf, wurde ermittelt, dass die im Plangebiet ausgeübten Nutzungen im Wohngebiet Schmarl tagsüber zu keinen Lärmkonflikten führen. Nachts rufen sie eine geringfügige Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes um $< 0,5 \text{ dB(A)}$ hervor, die unter den Schallimmissionen liegen, welche durch die Unternehmen außerhalb des Plangebietes entstehen. Dort beträgt die Richtwertüberschreitung ca. $2,5 \text{ dB (A)}$. In der Untersuchung kristallisierten sich die Immissionsorte IO3 (Hundsburgallee 8) im Mischgebiet (Mi) und IO4 (Stephan-Jantzen-Ring 41) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als maßgebliche Immissionsorte heraus.

Über das Kontingentierungsverfahren wurden zunächst die immissionswirksamen Geräuschkontingente einzelner Bebauungsflächen (SO 1- Möbelmarkt; SO 2 – Lebensmittelmarkt, SO 3 - Einkaufszentrum, SO 3 – Fachmarkt/Bau- und Gartencenter, SO 4 - Tankstelle und Autowaschstation) mit den jeweils vorhandenen Einrichtungen über einen angenommenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Planungspegel) von 65 dB (A)/m^2 tags (für ein Industriegebiet) und von 50 dB(A)/m^2 nachts (für ein Gewerbegebiet) ermittelt.

Im Ergebnis war festzustellen, dass die angenommenen flächenbezogenen Schalleistungspegel in den bereits bebauten und genutzten drei Bereichen (im SO 3 - Einkaufszentrum, SO 3 – Fachmarkt/Bau- und Gartencenter, SO 4 - Tankstelle und Autowaschstation) den jeweils durch die vorhandenen Einrichtungen beanspruchten nächtlichen immissionswirksamen Geräuschkontingenten angepasst werden können. So werden die bestehenden Nutzungen im Plangebiet mit dem Bebauungsplan nicht eingeschränkt ohne dabei Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte an den Immissionsorten zu verursachen. Dazu wurde der nächtliche flächenbezogene Schalleistungspegel um einen Zuschlag erhöht, der sich aus der Differenz zwischen Ist und Planung bestimmt. Der so ermittelte Zuschlag ist geringer als der des Gutachtens. Damit verringert sich die Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes, der nur noch dann überschritten wird, wenn sowohl die Einwirkungen aus dem Plangebiet als auch außerhalb des Plangebietes in der Summe betrachtet werden. Dann erreichen sie am entferntesten Immissionsort IO 2 (Krusenstern Str. 8) immer noch $3,5 \text{ dB (A)}$, aber am IO 4 (Stephan-Jantzen-Ring 41) nur noch 1 dB (A) . Eine weitere Minderung der Überschreitung ist nicht möglich, weil die Pegel durch die Vorbelastung bestimmt werden, d.h. aus den Unternehmen außerhalb des Plangebietes.

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen zur Begrenzung der Schallemissionen auf den Sondergebietsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO getroffen (d.h. durch Festsetzungen zur zulässigen Art und zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung), für die Gewerbegebietsfläche nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO (d.h. durch Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften). Im Gewerbegebiet dürfen danach nur Anlagen und Einrichtungen, in den Sondergebieten nur nach Art und Maß der baulichen Nutzung zulässige Anlagen und Einrichtungen betrieben werden, die den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) von 65 dB (A)/m^2 tagsüber und 50 dB (A)/m^2 nachts nicht überschreiten; angenommen SO 3 (Einkaufszentrum), wo der entsprechende nächtliche Bezugspegel statt bei 50 dB(A)/m^2 bei 60 dB(A)/m^2 liegt und im SO 4 (Tankstelle) bei 52 dB(A)/m^2 .

Schalltechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm wurden nicht durchgeführt, weil die im Ergebnis der „Städtebaulichen Studie zur Entwicklung des Mischgebietes Rostock Schmarl zwischen Handwerkstraße und Hundsburgallee“ erarbeitete Vorzugsvariante mit direkter verkehrlicher Verbindung des westlichen Stephan-Jantzen-Ringes mit der Planstraße A nunmehr keine Straßenführung vorsieht, die die Wohnbebauung an der Hundsburgallee betrifft (siehe Anlage 2). Für die Durchführung eines Schallgutachtens zum verkehrlich begründeten Lärm im Rahmen dieser Bebauungsplanung wurde daher

keine Notwendigkeit mehr gesehen. An Hand der erwarteten Verkehrsmengen wurde jedoch eine allgemeine

Einschätzung der durch die Planung verursachten, verkehrsseitigen Immissionsbelastung vorgenommen.

Ausgehend davon, dass die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV), die bereits den Verkehr zu den bebauten und genutzten Flächen GE 1, SO 3 (Einkaufszentrum) und SO 4 (Tankstelle) enthält, auf der Hundsburgallee östlich der Einmündung in den Stephan-Jantzen-Ring bei 5.000 Kfz liegt, dass die außerhalb des Bebauungsplans liegende künftige Verlängerung der Planstraße A in Richtung eines neuen Knotens mit der Hundsburgallee und dem Stephan-Jantzen-Ring angenommene 2.100 Kfz pro Tag aufnimmt, verursacht durch Fahrten zu den Sondergebieten SO 1 (Möbelmarkt) und SO 2 (Lebensmittelmarkt) und weiterhin der Extremfall angenommen wird, dass sich der Verkehr am o. g. Knoten nicht verteilt, sondern insgesamt mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 7.100 Kfz in Richtung Osten, wo die nächsten Wohnhäuser stehen, abfließt, würde sich der Mittelungspegel und damit die Lärmimmission um 1,5 dB(A) erhöhen. Tatsächlich jedoch wird die Erhöhung der Lärmimmission geringer ausfallen, d.h. unter 1 dB(A) liegen. Damit kann eingeschätzt werden, dass durch die zulässigen Nutzungen keine bzw. nur eine geringfügige Zunahme der Lärmimmission zu erwarten ist. Verkehrlich begründete Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Verkehr

Generell ist festzustellen, dass ein erhöhter Zielverkehr auftreten wird. Diese größeren Verkehrsmengen können jedoch über vorhandene leistungsfähige Straßen abgeleitet werden, da sie keine Belastung für das Verkehrsnetz darstellen. Eine Verbesserung des technischen Ausbaugrades der Handwerkstraße erscheint als sinnvoll. Der Einmündungsbereich der neuen Querverbindung in die Handwerkstraße wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Verkehrsführung in diesem Bereich zu optimieren und einen verkehrsgerechten Knotenpunktausbau zu erreichen.

Im Ergebnis der bereits o. g. „Städtebaulichen Studie zur Entwicklung des Mischgebietes Rostock Schmarl zwischen Handwerkstraße und Hundsburgallee“ wurde eine Vorzugsvariante zur direkten verkehrlichen Verbindung des westlichen Stephan-Jantzen-Ringes mit der Handwerkstraße über die Planstraße A und die Straße E der Studie erarbeitet. Weiterhin wird nach dieser Variante eine „vollständige“ Planstraße B nordwestlich und parallel zur Handwerkstraße entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze zwischen der südwestlichen Hundsburgallee und dem neuen Knoten Planstraße A/Straße E und Planstraße B in Richtung S-Bahn-Haltepunkt verlaufen. (siehe Anlage 2)

Diese beiden geplanten Verbindungen sind nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes, werden jedoch zeitlich parallel geplant und vorbereitet. Damit wird die Erreichbarkeit des Plangebietes für die Schmarler Bevölkerung und auch für die Nutzer der S-Bahn verbessert werden.

Zusätzlich ist der Standort in den städtischen ÖPNV eingebunden.

Der ruhende Verkehr wird auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Siehe Kapitel 10.

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 Anordnung entsprechender Handelsunternehmen im Oberzentrum ordnet sich den Zielen der Raumordnung unter.

Der Möbelmarkt handelt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit umfangreicher zentrenrelevanter Sortimente in diesem schon speziell definierten Fachmarktbereich vorsorglich ausgeschlossen. Zudem wird sein branchenübliches Randsortiment auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. So werden negative Auswirkungen minimiert.

Der Lebensmittelmarkt handelt nur im Randbereich mit Waren aus dem Nicht-Lebensmittel-Bereich. Hierbei ist aus der Struktur entsprechender Märkte heraus mit keiner Gefährdung der Innenstadt zu rechnen. Bei dieser Sortimentsstruktur handelt es sich um eine aktuelle Entwicklung einzelner Ketten von Lebensmittelmärkten.

Bei den Fachmärkten im Einkaufszentrum erfolgt analog dem Möbelmarkt eine Eingrenzung bei Fläche und Sortiment, so dass innenstadtgefährdende Sortimente allgemein ausgeschlossen sind.

Die Fachgeschäfte sind in der Ausdehnung begrenzt und stellen in der vorhandenen Struktur ergänzende Dienstleistungen dar.

Beim SB-Warenhaus wird eine Beschränkung auf einzelne Sortimente nicht vorgenommen, nur bestimmt, dass, bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche, überwiegend Lebensmittel angeboten werden müssen. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen sind bereits im Bestand vorhanden.

- **Nahversorgung**

Auswirkungen gehen vor allem vom SB-Warenhaus aus. Der vormalige Großmarkt hat sich schleichend zu einem SB-Warenhaus entwickelt. Dieses ist seit einiger Zeit präsent und in die Einzelhandelsstruktur der Stadt integriert. Allerdings ist zu unterstellen, dass durch die Lage sowie die Ergänzung durch den genehmigten neuen Lebensmittelmarkt Auswirkungen auf die Nahversorgung im angrenzenden Wohngebiet Schmarl ausgehen. In diesem Wohngebiet existierte eine weitgehende Abdeckung der Nahversorgung, die aber durch standortgebundene Schwierigkeiten, wie mangelhaftes Stellplatzangebot, schwierige verkehrliche Anbindung, räumliche Bedingungen gefährdet ist. Zwischenzeitlich kam es zu einer Abwanderung von Handelsunternehmen aus dem Wohngebiet Schmarl, während der Standort Handwerkstraße, gesamtstädtisch betrachtet, durch den Bau des Warnowtunnels und das veränderte ÖPNV-Netz wesentlich besser erschlossen ist.

Um das Plangebiet als Ergänzung für Schmarl zu entwickeln, ist oben genannte direkte verkehrliche Anbindung an das Wohngebiet geplant. Sie wird die Erreichbarkeit der Handelseinrichtungen für Fußgänger und Fahrradfahrer sichern, denn gegenwärtig gibt es aus Richtung Schmarl nur Schleichwege zu den einzelnen Handelseinrichtungen Einkaufszentrum und Lebensmittelmarkt.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die Lage und die Volumen des Vorhabens integrieren sich in die Struktur der Stadt und in die nähere Umgebung. Das Umfeld ist durch großvolumige Hallen geprägt. Die einzige nennenswerte Höhenentwicklung ergibt sich durch die nach Bebauungsplan zulässige Errichtung eines Werbeturmes, der aber nur als Einzelobjekt punktuell zulässig ist.

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist nicht erkennbar, da keine Schutzgebiete berührt werden. Mit der zulässigen Bebauung ist eine höhere Flächenversiegelung verbunden. Allerdings ist diese auch bereits im Bestand zulässig und in der Planung kommen die Richtwerte der Baunutzungsverordnung zur Anwendung. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind im Rahmen des Grünordnungsplanes detailliert untersucht worden und im Kapitel 9 näher ausgeführt.

7.3. 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.

GRZ

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, ist die Festsetzung einer GRZ von 0,8 erforderlich.

Innerhalb der Baugebiete SO 3 und SO 4 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 20 % überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 0,8 ist hier nicht anzuwenden.

Bei den Sondergebieten SO 3 und SO 4 handelt es sich um bereits bebaute Gebiete. Die Flächengröße beträgt insgesamt 4,5 ha. Von den 4,5 ha Gesamfläche sind derzeit ca. 0,18 ha unversiegelt. Das entspricht einem derzeitigen Versiegelungsgrad von 96 %. Da eine Entsiegelung von Flächen wegen des erforderlichen Stellplatzbedarfs nicht realistisch ist, ist im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine gegenüber § 19 Abs. 4 Satz 2 abweichende Regelung getroffen worden. Die

Einholung der „Kappungsgrenze“ der Grundflächenzahl von 0,8 würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Eine Entsiegelung von 8.000 m² Grundstücksfläche wäre erforderlich, was den Wegfall einer entsprechend hohen Anzahl von Stellplätzen zur Folge hätte.

Anzahl der Vollgeschosse/ Oberkante baulicher Anlagen

Innerhalb der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 (Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt und Einkaufszentrum) sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Eine Gebäudeoberkante von 14,50 m über Oberkante (OK) Erschließungsstraße darf nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Dachwerbeanlagen als Firmierung für den jeweiligen Gebäudekomplex.

Die Festsetzung von Obergrenzen für Vollgeschosse und Oberkanten baulicher Anlagen wurden getroffen, um eine weitgehend einheitliche Höhengestaltung zu erzielen und damit ein homogenes Erscheinungsbild zu erreichen. Die Höhen sind aus der Umgebung abgeleitet und berücksichtigen die Gebäudestruktur der zulässigen Nutzungen.

Innerhalb des Sondergebietes SO 4 (Tankstelle) ist ein Vollgeschoss mit einer Gebäudehöhe von bis zu 6,00 m über OK Erschließungsanlage zulässig. Die geringere Höhe ergibt sich aus der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes.

Innerhalb des Gewerbegebietes ist, ebenso wie in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3, eine Gebäudehöhe von 14,50 m über OK Erschließungsstraße zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse könnte bei üblichen Geschosshöhen um ein Vollgeschoss auf 4 Vollgeschosse erhöht werden. Dies berücksichtigt Entwicklungsmöglichkeiten auf der Fläche und ist, angesichts der Höhe der umliegenden Gewerbebauten, städtebaulich vertretbar.

7.4. 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 Baugrenzen.

8. gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplans

In den Bebauungsplan wurden einige gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V aufgenommen. Das betrifft im Wesentlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen. Die unterschiedlichen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet erfordern die Einhaltung einheitlicher Grundsätze bei der Gestaltung von Werbeanlagen.

- „In öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen und privaten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweisschilder, die Inhaber und Art gewerblicher Betriebe im Plangebiet ausweisen, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind sowie Kandelaberwerbung.“ Diese Festsetzung dient dem Schutz der gliedernden Elemente öffentlicher Straßenräume und Grünflächen, die eine besondere Bedeutung zur Orientierung im Gebiet haben. Die Ausnahme für zusammenfassende Werbung und Kandelaberwerbung wird aufgenommen, da diese Form der Werbung untergeordnet ist und die zusammenfassende Werbung der Orientierung dient. Mit der Festsetzung wird keine Beschränkung im Recht auf Werbung gesehen, da die Werbung in den Baugebieten zulässig bleibt.
- „Dachwerbeanlagen sind nur als Firmierung für den jeweiligen Gebäudekomplex zulässig. Sie dürfen die obere Dachkante um nicht mehr als 3,0 m überragen. Alle sonstigen Werbeanlagen sind nur bis zur Höhe der Traufe (Schnittlinie Fassade-Dachhaut) zulässig. Die Länge einer Werbeanlage darf zwei Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von 0,60 m einzuhalten.
- Leuchtwerbung mit Wechsellichtschaltungen sowie Lauflichter sind unzulässig.“ Diese Festsetzungen dienen einer weitgehend harmonischen Gestaltung des Gebietes. Die Handelsunternehmen sind entsprechend ihrer Struktur und Lage auf Zielkundschaft orientiert. Zur weiträumigen Orientierung für Ortsunkundige können entsprechende Wegweiser im Vorfeld genutzt werden und es wird eine höhere Werbeanlage zugelassen.

- „Die Errichtung von Großtafelwerbung ab einer Größe von 2,60 m x 3,60 m ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

Auch diese Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes. Da von entsprechend großen Werbetafeln eine räumliche Wirkung ausgeht, die die Orientierung und die räumlichen Bezüge erschweren kann, sind diese Werbeanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen zu konzentrieren.

Eine punktuelle hohe Werbeanlage (Werbetafel) ist als Gemeinschaftsanlage innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche des Sondergebietes SO 2 zulässig. Mit dieser Festsetzung soll ermöglicht werden, dass das Einkaufszentrum durch seine im Gewerbegebiet eingeschlossene Lage konzentriert an einer Stelle nach außen werben kann. Hierfür wurde eine Lage an der Hauptzufahrt gewählt, da dies der Orientierung der Kunden dient. Die Höhenfestsetzung ist mit 20 m so dimensioniert, dass Werbe- und Orientierungseffekte in die angrenzenden Hauptzufahrtsstraßen sowie in Richtung S-Bahn und Wohngebiet erzielt werden.

Zur Ahndung von Verstößen gegen die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 Abs. 1 LBauO M-V ist gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V ein entsprechender Verweis darauf im Bebauungsplan (Örtliche Bauvorschriften hier als Satzung im übertragenen Wirkungskreis) eine erforderliche Rechtsgrundlage für den Vollzug.

9. Grünordnung/ Grünausgleich

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Standortes, der vorgesehenen Nutzung als Handels- und Gewerbebestandort, der Verflechtung mit angrenzenden Nutzungen wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die wesentlichsten Inhalte sind in den Bebauungsplan sowohl als Festsetzung als auch erläuternd in diese Begründung übernommen worden.

9.1. Übergeordnete Fachplanungen

Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock liegt ein Landschaftsplan mit Beschluss der Bürgerschaft vom 01.04.1998 vor.

Für das Plangebiet lassen sich aus dem Landschaftsplan folgende Aussagen ableiten:

- der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Vorsorge- oder Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Es sind keine Gebiete mit Schutzstatus vorhanden.
- Besondere Zielkonflikte sind nicht vorhanden.
- Innerhalb der Entwicklungskonzeption ist die Ergänzung und Neuschaffung des Groß- und Straßenbaumbestandes an der Handwerkstraße vorgesehen.

9.2. Aussagen zum Plangebiet

9.2.1. Einbindung in den Großraum

Naturräumlich liegt die Hansestadt Rostock in der Großlandschaft Warnow-Recknitz-Gebiet sowie in der Landschaftseinheit Flach- und Hügelland um Warnow- und Recknitztal. Die Landschaft ist durch pleistozäne Bildungen der Hochflächen des Pommerschen Haupteisvorstoßes als flache bis kuppige Grundmoränen gekennzeichnet. Das darin eingebettete Warnowtal verläuft unweit östlich des Plangebietes (vgl. LAUN, 1996).

9.2.2. Beschreibung des Gebietes /Flächennutzung

Naturraum

Das Plangebiet ist Bestandteil der „grundwassernahen, z. T. sandigen Lehmmoräne entlang der Küste“ und gehört zur „Sievershäger Lehmmoräne“.

Das Relief präsentiert sich als nahezu eben mit einer Höhenlage von 3 m über HN.

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch pleistozäne Einflüsse (Weichseleiszeit) geprägt. Dabei überwiegen Ablagerungen der Grundmoräne mit Geschiebemergel und seinem Verwitterungsprodukt Geschiebelehm mit einer Mächtigkeit von 40 - 50 m. Die Bodenarten werden von Geschiebelehmen und Decksandsteinen bestimmt und sind dem entsprechend als Sande bzw. lehmige Sande anzusprechen. Der mäßige bis starke Grundwasser- bzw. Stauwassereinfluss bedingt die Bildung von Pseudogleyen bzw. Sandgleyen. Die Böden sind entsprechend der Nutzungen stark überprägt und deshalb als anthropogene Böden zu bezeichnen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet lässt sich makroklimatisch dem Klima der mecklenburgisch-westpommerschen Küste zuordnen und ist somit maritim geprägt. Die maritimen Einflüsse zeichnen sich durch erhöhte Luftfeuchtigkeit, Windstärke und ausgeglichene Temperaturen aus. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,3 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge 588 mm (GUT, 1996).

Nutzungsstrukturen

Die Nutzung im Plangebiet wird überwiegend durch das bestehende Gewerbegebiet mit dem Einkaufszentrum, der Tankstelle, dem Bürogebäude „Handwerkstraße 3“, dem neu errichteten Lebensmittelmarkt und den dazugehörigen Stellplätzen repräsentiert.

Im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet kann im Plangebiet eine weitere Gewerbeeinheit im nördlichen Teil auf dem „Bauerwartungsland“ entstehen.

Das Plangebiet wird von Verkehrsflächen eingeschlossen. Eine „Ringstraße“ erschließt vorhandene und künftige Gewerbeeinheiten an der nördlichen, westlichen und südlichen Plangrenze. Die Handwerkstraße bildet die östliche Grenze. Eine Planstraße durchschneidet das Plangebiet zwischen dem vorhandenen und dem entstehenden Gebietsteil nach Planumsetzung vollständig.

9.2.3. Schutzgebiete und geschützte Objekte

Es sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete/Landschaftsbestandteile und keine Wasserschutzgebiete vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Trinkwasserschutzonen und auch nicht im potentiellen Überflutungsbereich der Unterwarnow.

9.3 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

9.3.1. Einleitung

Als Naturhaushalt wird das Wirkungsgefüge der einzelnen Landschaftsfaktoren einschließlich der Lebewesen in ihrem räumlichen Zusammenhang verstanden.

Da der Naturhaushalt nicht als Ganzes erfasst werden kann, erfolgt die Bestandserfassung getrennt nach folgenden Umweltbereichen:

- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Biotope (Arten /Lebensräume)
- Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Umfang der Bestandserfassung orientiert sich an den jeweils zu erwartenden Eingriffsfolgen.

Die Bewertung von Naturhaushalt und Landschaft wird im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe und der daraus resultierenden Auswirkungen vorgenommen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Bewertung der Umweltbereiche Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Lebensräume sowie für das Landschaftsbild verbal-argumentativ durchgeführt. Dabei wird entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (1999) zwischen Funktionen des Naturhaushaltes mit allgemeiner und mit besonderer Bedeutung unterscheiden. Sind durch ein Vorhaben nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen, wird die Ableitung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz über die Biotopfunktion durchgeführt. Die Bewertung der Biotoptypen orientiert sich an der Werteinstufung und Potentialbeurteilung von Arten und Lebensräumen der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG; 1999).

9.3.2. Boden

Im Naturhaushalt erfüllen die Böden unterschiedlich wichtige Funktionen. Dies sind die Regler-, Speicher- und Filterfunktion für Stoffe und Energien, die Produktionsfunktion für pflanzliche Biomasse sowie die Lebensraumfunktion für unzählige Klein- und Kleinstlebewesen (Algen, Pilze, Bakterien, Würmer, Insekten u. a.). Die Speicher- und Filterleistung des Bodens ist von der Bodenart abhängig. Sie ist bei sandigen Böden sehr gering und steigt mit höherem Gehalt an Lehm- und Tonanteilen im Boden an. Im Plangebiet ist über den lehmigen Ausgangssubstraten von einer mittleren (schwach lehmige Sande) bis hohen Filter- und Pufferkapazität (stark lehmige Sande) auszugehen.

Dies betrifft allerdings nur die natürlich anstehenden Böden, durch Auf- und Abtragungen veränderte Böden weisen auch veränderte Eigenschaften auf.

Im Plangebiet ist durch die überwiegend vorhandene jahrelange Nutzung als Gewerbestandort (Erweiterung der Industriezone an der Unterwarnow in den Raum Schmarl ab 1960) von starken anthropogenen Überformungen der natürlichen Bodenverhältnisse auszugehen. Ein hoher Flächenanteil ist versiegelt. Produktions- und Lebensraumfunktion der Böden waren damit bereits über längere Zeit nicht mehr vorhanden. Die unversiegelten Bereiche im nördlichen Teil sind nach Räumungsarbeiten brach liegend. Auch hier sind die natürlichen Bodengefüge und -eigenschaften durch Umbruch und Bodenbewegungen verändert.

Besonders seltene oder unbeeinflusste Böden treten im Plangebiet nicht auf. Die vorhandenen Böden sind aus Naturschutzsicht keine besonderen Wert- und Funktionselemente.

9.3.3. Wasserhaushalt

Ausschlaggebend für die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind die quartären Lockersedimente. Durch das weitflächige Auftreten des Geschiebemergels als Grundwasserstauer an der Oberfläche ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht gefährdet. Der Schutz des Grundwassers vor oberflächlichem Schadstoffeintrag ist abhängig von der Fließzeit des Sickerwassers bis zum Erreichen des Grundwassers sowie von der schadstoffhemmenden Wirkung (Filterfunktion) des Bodens.

Die hydraulische Situation der oberflächennahen Schichten wird überwiegend von gestautem Schichtenwasser geprägt, das über dem Geschiebemergel ansteht. Das Schichtenwasser fließt von West nach Ost in Richtung Unterwarnow.

Ein sichtbarer oberirdischer Abfluss ist im Plangebiet kaum vorhanden. Die Entwässerung erfolgt über städtische Abwasserkanäle.

Durch den vorhandenen Versiegelungsgrad im Plangebiet besteht eine erhebliche Beeinträchtigung der potentiellen Grundwasserneubildungsrate.

Die Wasserhaushaltsfunktion enthält im Plangebiet keine besonderen Wert- und Funktionselemente.

9.3.4. Klima/ Luft

Während das Klima in der freien Landschaft weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig ist, bildet sich in Stadtlandschaften ein durch Bauwerke beeinflusstes Klima aus. Jede Bebauung beeinflusst die einzelnen Klimaelemente. Große zusammenhängende bebaute Gebiete setzen sich in klimatischer Hinsicht deutlich von der sie umgebenden Landschaft ab.

Zur Ausbildung eines Stadtklimas tragen vor allem Veränderungen des Wärmehaushaltes (verringerte Sonnenscheindauer und Erhöhung der Temperatur, geringere Schwankungsbreite des Temperaturverlaufes) und der Windverhältnisse (u. a. Zunahme der Häufigkeit von Windstillen und damit Verringerung des Luftaustausches) bei. Hinzu kommt eine starke Anreicherung der Stadtluft mit Schadstoffen aus den Quellen von Hausbrand, Verkehr, Industrie und Kraftwerken.

Aufgrund der baulichen Situation ist das Plangebiet überwiegend als Gewerbeklimatop (nach Stüdemann) zu charakterisieren. Es wird durch eine hohe Dichte an Gebäudekomplexen, verbunden mit einem hohen Versiegelungsgrad der dazugehörigen Freiflächen und einem geringen Anteil von Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert. Eine Frischluftproduktion durch lokale Gehölzbestände findet nicht statt.

Hinsichtlich der Luftqualität liegt das Plangebiet und die Hansestadt Rostock dennoch im Vergleich zur gesamten Bundesrepublik in einer Region, die nur flächendeckende Grundbelastung mit Luftschadstoffen aufweist und damit als wenig belasteter Raum bezeichnet werden kann. Sämtliche Immissions-

messwerte der Messstationen in Rostock blieben unter den von der EU festgelegten Grenzwerten zur Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität (vgl. LUNG, 1997/1998).

Besondere Wert- und Funktionselemente der klimatischen Faktoren sind damit im Plangebiet nicht vorhanden. Gezielte Festsetzungen zur Erhaltung der Klimaaktivität einer Fläche durch z.B. von der Bebauung freizuhalten Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) können nicht abgeleitet werden.

9.3.5. Biotope (Arten und Lebensräume)

Grundlage für die Charakterisierung der Biototypen im Plangebiet stellt die „Anleitung für Biotopkartierung im Gelände“ (LAUN, 1998) dar. Die Biototypen wurden innerhalb der Vegetationsperiode 2003 aufgenommen.

Auf der Grundlage der naturräumlichen Gegebenheiten und der Nutzungsformen haben sich im Plangebiet charakteristische Biototypen entwickelt. Die Abgrenzung der Biotope erfolgte unter Berücksichtigung gleichartiger Nutzung und entsprechend relativ gleichartiger (vergleichsweise großflächiger) Ausprägungen.

Beschreibung der Biototypen

Einzelbäume

Einige wenige Silberweiden sind als ältere Einzelbäume (BBA) kartiert und finden sich an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes (Biotope 24 und 28 – Baumgruppen) im Grünstreifen an der Planstraße B und außerhalb des Bebauungspangeltungsbereiches an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes (Biotop Nr. 16- Einzelbaum).

Jüngere Einzelbäume (BBJ) stehen im Eingangsbereich des Einkaufszentrums (NC im Biotop 13) und sind innerhalb der Rabatten auf den Parkplätzen und im Bereich der Tankstelle angepflanzt worden (NC in den Biotopen 6, 8 und 9).

Staudensäume und Ruderalfluren

Ruderale Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) nehmen in der Summe eine relativ große Fläche des Plangebietes ein und stellen die einzigen Flächenbiotope mit natürlicher Vegetation im Plangebiet dar.

Die größte Staudenflur befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes auf „Bauerwartungsland“ für einen Möbelmarkt (Biotop 14). Größere Vorkommen der Wiesen-Margerite (RL M-V „2“) kennzeichnen eine im Vergleich zum gesamten Plangebiet höhere naturschutzfachliche Bedeutung dieser Fläche.

Kleinere Staudenfluren nehmen Randbereiche von Verkehrsflächen (Biotop 7 an der Handwerkstraße) oder andere ungenutzte Freiflächen ein (Biotop 18, 20, 21). Im Bereich desselben Grundstücks befinden sich Zierrasenflächen (PER – Biotope 19, 22).

Grünanlagen und Freiflächen des Siedlungsbereiches

Drei Siedlungshecken aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW) umgrenzen ein Grundstück im nördlichen Teil des Plangebietes (Biotope 18, 20, 21). Im Bereich desselben Grundstücks befinden sich Zierrasenflächen (PER – Biotope 19, 22).

Auf den Parkplätzen des bestehenden Gewerbegebietes und im Bereich der Tankstelle sind Rabatten (PEB) angelegt worden, die in einem gleichmäßigen Schema über die Flächen verteilt sind bzw. die Flächen zu anderen Nutzungen oder Grundstücken abgrenzen (NC in den Biotopen 6, 8, 9). Auch an der südlichen Grenze des Plangebietes, die hier identisch mit der Grenze des Gewerbegebietes ist, sind Rabatten vorhanden (NC im Biotop 2).

Nicht versiegelte Flächen (PEU), die nicht oder nur spärlich bewachsen sind, befinden sich vorwiegend im nördlichen Teil des Plangebietes. Die größte Fläche ist von Räumungsarbeiten gekennzeichnet und präsentiert sich als offene Sandfläche (NC im Biotop 14).

Kleinere Freiflächen befinden sich im Randbereich der Handwerkstraße (Biotope 7 – NC 11, 12) und an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes (Biotop 17).

Gewerblich genutzte Flächen

Den flächenmäßig größten Anteil am Plangebiet nehmen gewerblich genutzte Flächen ein.

Das Einkaufszentrum (Biotop 13) dominiert mit der Großformbebauung (OGF) in Form des hallenartigen Gebäudes das bestehende Gewerbegebiet. Ein weiteres Gebäude der Kategorie „OGF“ befindet sich an der südlichen Ecke des Plangebietes (Bürogebäude „Handwerkstraße 3“ – Biotop 10).

Die Tankstelle (OIT - Biotop 6) ergänzt das bestehende Gewerbegebiet.

Der während der Bebauungsaufstellung entstandene Lebensmittelmarkt (OIT - Biotop 3) repräsentiert den neu entstehenden Teil des Gewerbegebietes im nördlichen Teil des Plangebietes.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist zu ca. 30% durch Verkehrsflächen versiegelt (überwiegend asphaltiert).

Zwei Pfade (OVD) erschließen das bestehende Einkaufszentrum für Fußgänger, die aus dem Wohngebiet Schmarl kommen (Biotope 15, 23).

Ein versiegelter Rad- und Fußweg (OVF) begleitet die Handwerkstraße im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes (NC im Biotop 1).

Eine Straße aus Betonplatten (versiegelter Wirtschaftsweg - OVW) tangiert das Untersuchungsgebiet im Nordwesten und befindet sich außerhalb des Gewerbegebietes „Handwerkstraße“ (Biotop 26)

Das Gewerbegebiet wird von mehreren Straßen (OVL) erschlossen. Die „Handwerkstraße“ (Biotop 1) stellt die östliche Achse dar und dient der Zu- und Abfahrt. Eine „Ringstraße“ (Biotop 2) erschließt das vorhandene und das entstehende Gewerbegebiet an der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze. In einem Abschnitt verläuft diese Straße zwischen dem vorhandenen und dem entstehenden Gebietsteil sowie westlich der Tankstelle.

Einen flächenmäßig bedeutenden Anteil nehmen die Parkplätze bzw. versiegelten Freiflächen (OVP) im Plangebiet ein. Ein sehr großer Parkplatz ist dem Einkaufszentrum zugeordnet (Biotop 8). Ein kleinerer Parkplatz befindet sich an dem Bürogebäude „Handwerkstraße 3“ (Biotop 9).

Unbedeutende Flächenanteile beanspruchen die Betonflächen in den Biotopen 3 und 4 (jeweils NC) und die Betonpflasterflächen der Bushaltestellen an der Handwerkstraße (NC im Biotop 1).

Bewertung der Biotoptypen

Die Bewertung der Biotoptypen wurde mit Hilfe des Biotoptypenkataloges M-V („Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG 1999) vorgenommen. Die Bewertung anhand dieses Kataloges ist angemessen, da sich im Plangebiet im Wesentlichen Biotope ohne bzw. mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung befinden, die Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung darstellen.

9.3.6. Orts- und Landschaftsbild /Erholungsnutzung

Die Beschreibung und Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes wird hauptsächlich aufgrund visueller Sinneseindrücke vorgenommen und erfolgt verbal-argumentativ unter Berücksichtigung der in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) beschriebenen Kriterien zur Bestimmung von Wert- und Funktionselementen besonderer Bedeutung. Vielfältigkeit und Abwechslungsreichtum einer Landschaft, prägnante Strukturen wie stattliche Bäume oder Baumgruppen und Einzelgebäude sowie die Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation, Nutzungsarten und Störfaktoren werden mit in die Betrachtung einbezogen. Dem Landschaftsbild entspricht im besiedelten Bereich das Orts- bzw. Stadtbild. Die Vielfalt ist gekennzeichnet durch die Abfolge urbaner Nutzungen, die Eigenart wird im Wesentlichen von Kulturelementen weniger von Naturelementen bestimmt, die verminderte Natürlichkeit wird ersetzt durch Gestaltungsqualität. Bezugsraum für die Bewertungsaussagen ist das gesamte Stadtgebiet von Rostock.

Das Gewerbegebiet wird mit Gebäuden und zugeordneten Freiflächen in einheitlicher, üblicher Struktur genutzt. Ehemalige Gleisanlagen und oberirdische Fernwärmeleitungen tragen zum technischen Charakter des Gebietes bei. Die im Norden vorhandene Brachfläche bildet eine Auflockerung, die einen ungeordneten, zufälligen Charakter für einen Teil des Gebietes ausweist. Die umliegenden Flächen sind ebenfalls von Gewerbebauten bestanden. Markante Einzelbäume befinden sich am westlichen Rand des Plangebietes, es handelt sich um mehrstämmige Silberweiden. Die Vielfalt des Gebietes ist in diesem Stadium als mittel auszuweisen, mit einer Tendenz zur einer Verringerung.

Für das Gewerbegebiet ist keine typische oder gar einzigartige Architektur nachweisbar. Die Gewerbegebiete in und um die Stadt Rostock gleichen sich hinsichtlich ihrer Erscheinungsformen. Eine Eigenart ist in diesem Sinne für den beschriebenen Bereich nicht gegeben.

Eine ähnliche Aussage kann für die Gestaltqualität getroffen werden. Die Gebäudeformen sind austauschbar und berücksichtigen in keiner Weise landschaftliche Gegebenheiten. Gestaltungsmöglichkeiten werden von wirtschaftlichen Aspekten beherrscht.

Durch die Möglichkeiten neuer Bebauung und die Weiternutzung vorhandener Gewerbebauten innerhalb eines vorhandenen Gewerbegebietes und eines Umfeldes derselben Eigenart wird sich das Stadtbild Rostocks nicht negativ verändern.

Das Stadtbild wird daher von Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung charakterisiert. Eine Erholungsfunktion ist nicht vorhanden.

9.4. Eingriff

9.4.1. Einleitung

Bauleitpläne stellen selber noch keinen Eingriff dar, bereiten ihn in der Regel aber vor. Ob erhebliche und/oder nachteilige Beeinträchtigungen entstehen, hängt vom Ausgangszustand der zu überplanenden Flächen ab. Eingriffe sind nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Veränderungen an Gestalt oder Nutzung von Flächen bzw. Funktionen zu verstehen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Charakteristik des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Da die gebäudeseitigen Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB beurteilt werden können, sind sie als Vorhaben nach § 21 BNatSchG (2002) einzuordnen und somit nicht als Eingriff zu bewerten (§ 14 LNatG M-V). Daher beschränkt sich die Eingriffsermittlung auf die zusätzlichen erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen, die durch die Verkehrsflächen mit einer Versiegelung > 300 m² entstehen (Planstraße A und Planstraße B).

Der Verursacher von Eingriffen ist nach § 15 LNatG M-V verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen, bzw. die unvermeidbaren Beeinträchtigungen so auszugleichen, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück bleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen richten sich dabei nach dem Umfang der Beeinträchtigungen aller Wert- und Funktionselemente, wobei die allgemeinen bzw. örtlichen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Bei den abiotischen Landschaftsfaktoren wie Boden, Wasser sowie Klima/Luft werden Beeinträchtigungen lediglich bei Wert- und Funktionselementen mit besonderer Bedeutung zur Eingriffsermittlung herangezogen. Bei den abiotischen Faktoren mit allgemeiner Bedeutung wird vorausgesetzt, dass der Eingriff über den biotischen Bestandteil Arten und Lebensräume erfasst sowie bei dessen Behandlung bezüglich des Ausgleichs abgehandelt wird.

9.4.2. Untersuchung der Vermeidbarkeit und Minderung

Jeder Eingriffsverursacher wird gemäß § 18 BNatSchG zunächst verpflichtet, die Eingriffsfolgen hinsichtlich ihrer Vermeidbarkeit zu prüfen und vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Notwendige unvermeidbare Beeinträchtigungen sind nach Abwägung mit anderen Belangen möglichst zu mindern und entsprechend auszugleichen.

In den folgenden Tabellen werden die Eingriffswirkungen und Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen bezogen auf das Bebauungsplangebiet schutzgutbezogen dargestellt und beschrieben.

Boden

Tab. 4.2-1: Eingriffswirkung/Vermeidung und Minderung

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
Bodenneuversiegelung durch Anlage von Verkehrsflächen	- nicht vermeidbar in Bereichen mit neuer Verkehrsführung
Verlust von Boden durch das Abschieben während der Bauphase	- der Oberboden muss gemäß DIN 18915 fachgerecht abgetragen und gesichert sowie einer Wiederverwendung im Plangebiet zugeführt werden
Verdichtung von Boden durch die Bautätigkeit	- Beschränkung des Baufachbetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten und Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien - das Befahren mit schweren Maschinen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig - nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden entsprechend der DIN 18915 tiefgründig zu lockern

Wasserhaushalt

Tab. 4.2-2: Eingriffswirkung/Vermeidung und Minderung

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
Durch die Bodenversiegelung für neue Verkehrsflächen kommt es zu einer verminderten Versickerung des Oberflächenwassers und dadurch zu einer geringeren Grundwasserneubildungsrate	- nicht vermeidbar in Bereichen mit neuer Verkehrsführung
Durch die Bodenverdichtung kommt es besonders während der Bauphase zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate	- Beschränkung des Baufachbetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten und Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien - das Befahren mit schweren Maschinen ist nur bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig - nach Abschluss der Arbeiten ist der Boden entsprechend der DIN 18915 tiefgründig zu lockern

Klima/Luft

Tab. 4.2-3: Eingriffswirkung/Vermeidung und Minderung

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
Verlust von klimatisch aktiven Flächen durch Versiegelung für neue Verkehrsflächen, Veränderung des Mikroklimas durch Wärmespeicherung versiegelter Oberflächen, verringerte Evapotranspiration und verringertes Rückstrahlvermögen	- nicht vermeidbar in Bereichen mit neuer Verkehrsführung
vorübergehender Verlust von klimatisch aktiven Flächen durch Bautätigkeit	- Beschränkung des Baufachbetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten und Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien
verstärkte Freisetzung luftverunreinigender Stoffe während der Bauphase	- Einsatz von schadstoffarmen Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen

Biotope (Arten und Lebensräume)

Tab. 4.2-4: Eingriffswirkung/Vermeidung und Minderung

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
Verlust von Biotopflächen durch Überbauung und Versiegelung	- nicht vermeidbar in Bereichen mit neuer Verkehrsführung - Beschränkung des Baufachbetriebes auf das unbedingt notwendige Maß, flächensparendes Arbeiten und Lagerung von Baustoffen und sonstigen Materialien
Verlust von älteren Bäumen	- Erhalt der älteren Silberweiden am Nordwestrand innerhalb des Grünstreifens
baubedingte Störung einer gefährdeten Vogelart (Flussregenpfeifer, RL-M-V)	- Prüfung der potentiell geeigneten Fläche auf Bruttätigkeit vor Baubeginn und Einschränkung der Bauzeit außerhalb der Brutperiode (Mitte April – September) Sind Bauzeitbeschränkungen nicht möglich, ist im Falle eines Fundes eine Ausnahmegenehmigung beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) zu beantragen.

Orts- und Landschaftsbild /Erholungsnutzung

Tab. 4.2-5: Eingriffswirkung/Vermeidung und Minderung

Eingriffswirkung	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
Die geplanten Nutzungen stellen keine Beeinträchtigung innerhalb des Gebietes und der Umgebung dar, da teilweise eine Bestandssicherung erfolgt und die nähere Umgebung der Eigenart eines Gewerbegebietes mit großvolumigen Hallen entspricht.	- Erhalt älterer Einzelbäume als belebende Strukturen

9.4.3. Eingriffsermittlung

Nachfolgend werden die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen ermittelt, die trotz der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben und Maßnahmen für deren Kompensation abgeleitet.

Als erheblich und nachhaltig werden ausschließlich die Beeinträchtigungen angesehen, die durch die Überbauung/Versiegelung von Biotopen sowie dem damit einhergehenden Verlust der Boden- und Wasserhaushaltsfunktion mit allgemeiner Bedeutung durch die Verkehrsflächen entstehen. Durch die Neuausweisung der übrigen baulichen Nutzungen ist aufgrund der Bestandssituation von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Kompensationsermittlung für den Flächen- und Funktionsverlust der Biotope erfolgt in Anwendung der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG; 1999). Dabei wird zunächst das **Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)** ermittelt.

Die folgende Tabelle stellt die einzelnen nachhaltigen und/oder erheblichen Verluste bzw. Beeinträchtigungen für die jeweiligen Biotope bedingt durch die Ausweisung der Verkehrsflächen im Geltungsbereich dar.

Biototyp	Fläche (m ² / Anzahl)	Wert ¹⁾	KE ²⁾	KF ³⁾	WF ⁴⁾	KFÄ(B) ⁵⁾
<i>Verkehrsflächen</i>						
ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU, Biotop Nr. 7)	270	1	1,5	0,75	1	303,75
nichtversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU, Biotop Nr. 7)	96	-	0,5	0,75	1	36,00
nichtversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU, Biotop Nr. 11)	128	-	0,5	0,75	1	48,00
jüngerer Einzelbaum (BBJ, Biotop Nr. 6)	50 / 2	1	1,5	0,75	1	56,25
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU, Biotop Nr. 5)	494	2	2,5	0,75	1	926,25
ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU, Biotop Nr. 14)	1.080	2	2,5	0,75	1	2.025,00
nichtversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU, Biotop Nr. 14)	198	1	1,5	0,75	1	222,75
ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU, Biotop Nr. 25)	530	2	2,5	0,75	1	993,75
nichtversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU, Biotop Nr. 17)	132	1	1,5	0,75	1	148,50
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW, Biotop Nr. 18)	30	-	0,5	0,75	1	11,25
Pfad-, Rad-, Fußweg (OVD, Biotop Nr. 23)	43	-	0,5	0,75	1	16,12
Summe	3.001					4.787,62

1) Biotopwertestufung nach LUNG 1999, Anlage 9; 2) Kompensationserfordernis (Aufschlag von 0,5 für Vollversiegelung von Flächen bereits enthalten); 3) Korrekturfaktor für Freiraum-Beeinträchtigungsgrade; 4) Wirkungsfaktor; 5) Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

Das Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) beträgt 4.788 m².

Faunistische Sonderfunktion

Im Bereich des Baufeldes SO 1 wurde im Rahmen der Biotopkartierung auf der unversiegelten Freifläche Brutverdacht für den Flussregenpfeifer festgestellt. Die Art ist in der Roten Liste M-V als gefährdet eingestuft.

Das ursprüngliche Biotop des Flussregenpfeifers sind Kiesbänke in Flusstälern. In Mecklenburg-Vorpommern brütet der größte Prozentsatz der Paare in vom Menschen geschaffenen bzw. beeinflussten Biotopen. Das Brutvorkommen ist als unstat zu bezeichnen. Es werden überwiegend sich nur kurzfristig anbietende anthropogen bedingte Stellen genutzt. Somit ist ein wechselndes Vorkommen an geeigneten, sich übergangsweise anbietenden Stellen, für die Art typisch. Aufgrund der Nutzungsintensität der benachbarten Flächen und der Straße ist die Fläche durch Störeinflüsse überprägt, so dass eine Nutzung als Brutplatz auf dem bezeichnetem Biotop nicht zu erwarten ist. Durch Ausschluss der Bauzeit während der Vogelschutzzeiten auf potentiellen Brutflächen (Brutperiode Mitte April bis September) kann vorsorglich dem Schutz dieser Vogelart Rechnung getragen werden. Ist das nicht möglich, ist vor Baubeginn die Fläche auf mögliche Brutplätze zu prüfen. Im Falle eines Fundes ist eine Ausnahmegenehmigung beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) zu beantragen. Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis.

9. 5. Ausgleich

9.5.1. Einleitung

Ziele der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen sind die Gewährleistung der Kompensation im Sinne des Naturschutzrechtes, der Schutz vor weiteren Beeinträchtigungen während der Bauzeit sowie die Gewährleistung der beabsichtigten Ziele durch Pflege und gegebenenfalls durch Nachkontrolle und Nachbesserung. Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 18 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Das Baurecht kennt für die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen nur den Begriff des „Ausgleichs“: Hierunter sind naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften der Landesnaturschutzgesetze bundeseinheitlich zusammengefasst (§ 200a BauGB).

Ausgleichsmaßnahmen werden als ausreichend angesehen, wenn nach Abschluss der Maßnahmen zeit- und umfangbezogen für den Naturhaushalt keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben und das Landschaftsbild in seiner Typik wiederhergestellt bzw. aufgewertet wurde.

9.5.2. Kompensationsermittlung

Für die nach Grünordnungsplan (GOP) geplanten Kompensationsmaßnahmen ist ein **Flächenäquivalent (GOP-Planung)** nach LUNG, 1999 zu ermitteln, das in der Bilanzierung dem Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) gegenüberzustellen ist.

Maßnahme	Fläche (m²/ Anzahl)	Wert ¹⁾	KWZ ²⁾	LF ³⁾	KFÄ (P) ⁴⁾
Neuanlage eines Siedlungsgebüsches aus heimischen Gehölzarten (M1) und Neuanpflanzung von Einzelbäumen an der Handwerkstraße (M4)	1.200/ 13	2	2,0	0,8	1.920,00
<i>Neuanpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen gemäß Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock (M2)</i>	1.500/ 60	1	1,5	0,8	1.800,00
Neuanpflanzung von Einzelbäumen an der Planstraße A (M3)	800/ 32	1	1,5	0,8	960,00
Neuanpflanzung von Einzelbäumen an der westlichen Planstraße B (M5)	100/ 4	1	1,5	0,8	120,00
Summe	3.600				4.800,00

1) Werteinstufung der Maßnahme nach LUNG 1999, Anlage 11;

2) Kompensationswertzahl

3) Leistungsfaktor

5) Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

Die ausgewiesenen – bisher unbebauten – Flächen für Stellplätze im nördlichen Teil haben eine Größe von 5.560 m². Abzüglich einer Fläche von ca. 35% für Fahrgassen ergibt sich bei einer durchschnittlichen Stellplatzgröße von 12,5 m² eine ungefähre Anzahl von 60 Einzelbäumen, die – gemäß Maßnahme M2 - innerhalb der Fläche für Stellplätze in den Sondergebieten SO 1 (Möbelmarkt) und SO 2 (Lebensmittelmarkt) zu pflanzen sind. Im Sondergebiet SO 2 (Lebensmittelmarkt) sind die entsprechenden Pflanzungen im Zusammenhang mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes während der Bebauungsplanaufstellung bereits erfolgt. Auch im Sondergebiet SO 1 (Möbelmarkt) erfolgte im Rahmen des Vorbescheides eine entsprechende Beauftragung zur Pflanzung der entsprechenden Bäume auf den Stellplatzflächen gemäß Grünflächengestaltungssatzung.

Das Kompensationsflächenäquivalent (GOP-Planung) beträgt 4.800 m².

9.5.3. Zusammenfassung des Eingriffs- und Kompensationswertes

Nachfolgend werden den Eingriffen schutzgutbezogen die Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt:

Eingriff		Kompensationsmaßnahmen
Boden		
Verlust der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna durch Bodenneuversiegelung auf ca. 3.000 m² durch Verkehrsflächen.	<i>Die geplanten Baumpflanzungen sichern mit der Baumscheibe dauerhaft offene Bodenstandorte und ermöglichen damit die Erhaltung der Bodenfunktionen. Gleiches gilt für die dauerhaft vegetationsbestandene Fläche. Da lediglich anthropogen überprägte Böden mit Wert- und Funktionselementen allgemeiner Bedeutung betroffen sind, ist keine additive Kompensation von Sonderfunktionen vorzunehmen.</i>	M1 Neuanlage eines Siedlungsgebüsches (1.200 m ²) aus heimischen Gehölzarten auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grünfläche westlich der Handwerkstraße [= festgesetzt in der textlichen Festsetzung Nr. 5.2./5.4.]
Wasserhaushalt		
verminderte Grundwasserneubildungsrate durch Flächenversiegelung in einem Umfang von ca. 3.000 m ² .	<i>Der Funktionsverlust wird durch die Multifunktionalität der grünordnerischen Maßnahmen für die Biotopfunktion kompensiert. Auf den Baumstandorten und Vegetationsflächen wird eine Versickerung von Niederschlagswasser dauerhaft ermöglicht. Eine additive Kompensation von Sonderfunktionen des Schutzgutes Wasser ist nicht erforderlich.</i>	Pflanzen von insgesamt 109 Hochstämmen als Einzelbäume bzw. als Allee (M2 – M5) M2 Neupflanzung von je einem Einzelbaum je vier Stellplätze innerhalb der Flächen für Stellplätze auf den Sondergebietsflächen SO 1 (Möbelmarkt) und SO 2 (Lebensmittelmarkt) nach Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001
Klima/Luft		
Verlust klimaaktiver Flächen durch die Bodenneuversiegelung und damit Veränderung des Mikroklimas. Umfang ca. 3.000 m² .	<i>Der Funktionsverlust wird durch die Multifunktionalität der grünordnerischen Maßnahmen für die Biotopfunktion kompensiert. Bäume mit ihrer Schatten spendenden Wirkung gleichen die Erwärmung der versiegelten Oberflächen aus, tragen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei und binden Luftschadstoffe. Besondere Wert- und Funktionselemente der klimatischen und lufthygienischen Funktion sind nicht betroffen.</i>	M3 Neupflanzung von Einzelbäumen an der Planstraße A [= festgesetzt in der textlichen Festsetzung Nr. 5.1./5.4.; = 32 Bäume]

Arten und Lebensräume		
Beeinträchtigung von Biotopen geringer mit mittlerer Wertigkeit auf ca. 3.000 m ² durch Verkehrsflächen.	<i>Die verloren gegangenen Werte und Funktionen für Arten und Lebensräume werden durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen</i>	M 4 Neupflanzung von Einzelbäumen an der Handwerkstraße [= festgesetzt in der textlichen Festsetzung Nr. 5.1./5.4, = 13 Bäume]
Orts- und Landschaftsbild		
Durch die Anlage von Verkehrsflächen erfolgt kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild, da der Charakter eines gewerblich genutzten Raumes mit den entsprechenden Strukturen bereits vorhanden ist.	<i>Durch die Baumpflanzungen an den Straßen und die Anlage eines Siedlungsgehölzes erfolgt eine grünordnerische Gestaltung innerhalb des Gebietes. Das Landschaftsbild wird dadurch neu gestaltet.</i>	M 5 Neupflanzung von Einzelbäumen an der Planstraße B [= festgesetzt in der textlichen Festsetzung Nr. 5.3./5.4. = 4 Bäume]

Nach der Bewertung der einzelnen Eingriffe und der nach Grünordnungsplan vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich hinsichtlich der Bilanzierung folgendes Ergebnis:

Flächenäquivalent Bedarf		Flächenäquivalent GOP-Planung	
Biotopflächen	4.788 m²	Maßnahmenflächen	4.800 m²

Mit den nach Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen kann ein Ausgleich für die erheblichen und nachhaltigen Eingriffe – hervorgerufen durch die Neuanlage der Verkehrsflächen – in ausreichendem Umfang erzielt werden. Gleichzeitig werden mit den Maßnahmen gestalterische Funktionen erfüllt.

9.5.4. Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen.

Die o. g. Ausgleichsmaßnahmen M1, M3, M4 und M5 sind im Teil A: Planzeichnung und im Teil B: Text unter Nr. 5.1. bis 5.4. verankert und werden damit Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für

- 32 Einzelbaumanpflanzungen an der Planstraße A und 13 an der Handwerkstraße (TF 5.1.),
- Gehölzpflanzung aus Heistern und Sträuchern auf der privaten Grünfläche an der Handwerkstraße (TF 5.2) und
- Anpflanzen von mindesten 4 großkronigen Straßenbäumen in der Planstraße B (TF 5.3.)

erfüllen den Zweck des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Herstellung der Planstraßen A und B im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB. Dabei werden die Einzelbaumanpflanzungen nach textlicher Festsetzung Nr. 5.1. dem Eingriff durch die Planstraße A zugeordnet, die Gehölzpflanzung an der Handwerkstraße sowie das Anpflanzen der Straßenbäume in der Planstraße B dem Eingriff durch die Planstraße B. Die in Nr. 5.4. festgesetzten qualitativen Anforderungen für die im Bebauungsplan definierten Ausgleichsmaßnahmen werden nicht explizit zugeordnet. Sie gelten für alle festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gleichermaßen.

Die im Grünordnungsplan in der Ausgleichsbilanz eingerechnete Ausgleichsmaßnahme (M2) zum Anpflanzen eines Baumes je 4 Stellplätze auf den Stellplatzflächen der Sondergebiete SO 1 (Möbelmarkt) und SO 2 (Lebensmittelmarkt) dient neben dem anteiligen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft in erster Linie gestalterischen Zwecken. Diese Pflanzungen erfolgen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf den versiegelten Flächen im Gewerbegebiet. Ihre Umsetzung wird im Rahmen der Baugenehmigungen über Auflagen auf der Basis der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001 gesichert. Sie können daher aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht noch zusätzlich als Ausgleichsmaßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden.

Dadurch ergibt sich mit den grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Bebauungsplan ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 1.800 m² Flächenäquivalent (Planung). Da die für den 100%igen Ausgleich nach BauGB fehlenden Baumanpflanzungen auf den Stellplatzflächen jedoch vorgenommen werden, allerdings auf Grundlage der Landesbauordnung, kann das in der Ausgleichbilanz sich darstellende rein rechnerische Ausgleichsdefizit in Kauf genommen werden. Die Summe der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Auflagen führt dazu, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes entstehen.

10. Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird über die Handwerkstraße im Osten erschlossen. Diese bindet an die Hundsburgallee sowie den Schmarler Damm an. Über den Schmarler Damm erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz (Stadtautobahn sowie Warnowtunnel). Damit ist das Plangebiet entsprechend seiner städtischen und zum Teil überregionalen Bedeutung gut an das Straßennetz angebunden.

Die Handwerkstraße ist in der Lage, die vorhandenen und neuen Verkehrsmengen aufzunehmen. Allerdings sind eine Verbesserung im technischen Ausbaugrad sowie ein funktioneller Ausbau des zentralen Einmündungsbereiches sinnvoll. Die Handwerkstraße erhält hierzu im Bereich der Tankstellenzufahrt sowie im Bereich der Verkehrsanbindung Handwerkstraße/ Planstraße A jeweils Linksabbiegespuren, um einen reibungslosen Verkehrsfluss auf der Handwerkstraße zu gewährleisten.

Die Vielzahl der derzeitigen Zufahrten zum Einkaufszentrum wird neu geordnet. Die Hauptzufahrt erfolgt über den Knoten Handwerkstraße/Planstraße A. Hierfür sind die Verkehrsflächen entsprechend auszubauen. Eine weitere Zufahrt wird es für die Tankstelle geben. Allerdings soll es hier keine Ausfahrt mehr nach links geben.

Der Lieferverkehr wird, vordergründig aus Sicherheitsgründen, konsequent vom Kundenverkehr getrennt. Hierzu ist bereits entlang der Grenze des Geltungsbereiches eine umlaufende private Anlieferungsstraße errichtet worden, die über die Festsetzung eines Fahrrechtes für die Anlieferer der jeweiligen Sondergebiete in den Bebauungsplan Eingang gefunden hat. Um hier den Flächenbedarf zu minimieren, erfolgt ein Richtungsverkehr mit der Zufahrt im Nordosten und der Ausfahrt im Südosten auf die Handwerkstraße. Mit einer festgesetzten Breite von 7,0 m ergeben sich die notwendigen Aufstellflächen für Lkw. Mit dieser Verkehrsorganisation kann auf Lkw-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum verzichtet werden.

Da das SB-Warenhaus und der Lebensmittelmarkt Nahversorgungsfunktionen für das westlich befindliche Wohngebiet übernehmen, soll das Bebauungsplangebiet besser an das Wohngebiet angebunden werden. Hierzu wurde die festgesetzte gebietesinterne Erschließungsstraße (Planstraße A) in Richtung Westen bis an die Grenze des Geltungsbereiches verlängert.

Um das Plangebiet einer guten Erreichbarkeit für Pkw sowie Fuß- und Radverkehr aus Richtung Wohngebiet zugänglich zu machen, wurde eine Verkehrstudie angefertigt, die unter Berücksichtigung verkehrlicher, städtebaulicher und eigentumsrechtlicher Rahmenbedingungen verschiedene Trassenvarianten untersucht hat. Die Vorzugsvariante (Anlage 2) sieht eine direkte Verlängerung der gebietsinternen Planstraße A bis auf die Hundsburgallee vor sowie eine zusätzliche Straßenführung am westlichen Rand des Geltungsbereiches in Richtung S-Bahn-Haltepunkt Evershagen (Planstraße B). Die vorgesehenen weiterführenden Verbindungsstraßen (Anlage 2) befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Sie werden gemeinsam mit der dann vollständigen Planstraße B in Richtung S-Bahn-Haltepunkt künftig nicht nur eine kurze Direktverbindung der Handelseinrichtungen vom Wohngebiet Schmarl und von der S-Bahn aus ermöglichen, sondern gleichzeitig das nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegrundstück zusätzlich erschließen und für Neuansiedlungen in diesem Mischgebiet attraktiver machen. Deshalb wurde sie nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

Fuß- und Radverkehr

Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass auf allen Straßen im Plangebiet ein einseitiger Fußweg von ca. 2,0 m Breite möglich ist. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt wird ein einseitiger Fußweg als ausreichend eingestuft.

Der Fahrradverkehr erfolgt auf der Fahrbahn. Durch den hier in Folge des Netzausbaus mit gebietsinternen Anliegerstraßen zu erwartenden vergleichsweise geringeren Anteil an Pkw-Verkehr auf den in Rich-

tung Wohngebiet Schmarl führenden Straßen wurde im Hinblick auf verbundene höhere Herstellungskosten auf eine gesonderte Berücksichtigung dieser Verkehrsart verzichtet.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist mit einer eigenen Bushaltestelle direkt an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinie verbindet das Einkaufszentrum mit den Wohngebieten Schmarl und Evershagen.

Erreichbar ist das Gebiet auch über den S-Bahn-Haltepunkt Evershagen. Mit der oben erwähnten geplanten Straßenverbindung westlich des Geltungsbereiches (Planstraße B) verbessert sich diese Anbindung wesentlich.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweils eigenen Grundstücken abzudecken. Im Sondergebiet SO 3 (Einkaufszentrum) besteht eine schwierige Situation im Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und Verkaufsfläche. Diese führt beispielsweise, wie oben ausgeführt, zu einer hohen Flächenversiegelung. Um hier mit der zulässigen Vergrößerung der Verkaufsfläche keine weitere Verschärfung zu erhalten und den Stellplatzbedarf abdecken zu können, wurde auf einer Teilfläche die Zulässigkeit einer Parkpalette festgesetzt. Die festgesetzte Oberkante von 7,00 m ermöglicht mindestens 3 Ebenen.

Südlich des bereits errichteten Lebensmittelmarktes im SO 2 wurden - funktionell zugeordnet dem Einkaufszentrum (SO3) - während des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan weitere 25 Pkw-Stellplätze und 6 Busstellplätze genehmigt und errichtet. Die Pkw-Stellplätze beinhalten im Wesentlichen Beschäftigten-Stellplätze.

11. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

11.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig teilerschlossen. Die Versorgung erfolgt über eine Trinkwasserleitung DN 300 AZ. Bei weiterer Bebauung ist eine Netzerweiterung notwendig. Die technische Lösung der Trinkwasserversorgung ist im Rahmen der Erarbeitung der weiteren Planungsphasen heraus zu arbeiten und der Eurawasser Nord GmbH vorzustellen. Bei Bauvorhaben sind die Eurawasser Nord GmbH sowie der Warnow-Wasser- und Abwasserverband rechtzeitig zu informieren, da die Bereitstellung und Realisierung von Erschließungen mit dem Erschließungsträger vereinbart werden müssen.

11.2. Löschwasser/Brandschutz

Zur Sicherung des Grundschutzes für die Errichtung neuer Gebäude wurde im Bereich der Tankstelle (SO 4) bereits ein Unterflurhydrant DN 300 gesetzt. Damit ist eine Löschwasserversorgung von 1600 l/min (96 m³/h) für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden gesichert.

11.3. Schmutzwasserableitung

Auch schmutzwasserseitig ist das Plangebiet nur teilerschlossen. Die Entsorgung erfolgt durch vorhandene Schmutzwassersammler. Bei weiterer Bebauung wird eine Netzerweiterung notwendig. Die technische Lösung der Schmutzwasserentsorgung ist im Rahmen der Erarbeitung der weiteren Planungsphasen heraus zu arbeiten und der Eurawasser Nord GmbH vorzustellen. Bei Bauvorhaben sind die Eurawasser Nord GmbH sowie der Warnow-Wasser- und Abwasserverband rechtzeitig zu informieren, da die Bereitstellung und Realisierung von Erschließungen mit dem Erschließungsträger vereinbart werden müssen.

11.4. Regenwasserableitung

Das Regenwasser ist in geeigneten Fällen auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Das Plangebiet ist regenwasserseitig ebenfalls teilerschlossen, so dass bei weiterer Bebauung eine Netzerweiterung erforderlich sein kann. Die technische Lösung für die Regenwasserentsorgung ist im Rahmen der Erarbeitung der weiteren Planungsphasen heraus zu arbeiten und der Eurawasser Nord GmbH vorzustellen. Der Regenwassereinleitpunkt ist mit der Eurawasser Nord GmbH und dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband abzustimmen.

11.5. Elektroenergieversorgung

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.

11.6. 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.

Bei der internen Straße (Planstraße A) ist die vorhandene Fernwärmeleitung zu beachten und im Verlauf anzupassen.

11.7. Gasversorgung

Wenn eine Gasversorgung gewünscht wird, ist mit dem Versorgungsträger ein Anschluss an das südlich des Geltungsbereichs liegende Leitungsnetz zu regeln. Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist nur für die Deckung von technologischem Bedarf möglich.

11.8 Fernmeldeversorgung

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

11.9. Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Rostock (Abfallsatzung – AbfS). Entsprechend § 5 Abs. 2 KrW-/AbfG sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Die Verwertung von Abfällen hat Vorrang vor der Beseitigung.

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 Plangebiets sind so bemessen worden, dass Müllfahrzeuge verkehren können. Damit ist eine grundsätzliche Abfallentsorgung im Plangebiet gewährleistet.

12. Sicherung der Planung

12.1. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen, insbesondere für den Bau der Straßen sind private Grundstücksflächen erforderlich. Es handelt sich hierbei um Teile der Flurstücke 6/70, 6/225, 6/230, 6/287, 6/288, 6/293, 6/309, 6/310, 6/428. Die Stadt geht davon aus, dass die benötigten Grundstücksflächen im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit den jeweiligen Eigentümern bereitgestellt werden.

12.2. Verträge

Zur Herstellung der neuen Straßen sollen Erschließungsverträge mit den Erschließungsträgern geschlossen werden.

Zur Löschwasserversorgung und Abwasserableitung ist zwischen den Erschließungsträgern, dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband, der Eurawasser Nord GmbH und der Stadt Rostock ein 4-seitiger Vertrag abzuschließen, in dem die Planung, Durchführung und Finanzierung vereinbart werden.

Die Bereitstellung der für die Straßen benötigten Grundstücksflächen sowie die Duldung der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Ausgleichsflächenmaßnahmen soll durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Erschließungsträger und den jeweiligen Eigentümern geregelt werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen zum **Ausgleich** ist in den Erschließungsverträgen geregelt. Hierzu gehört auch der Nachweis der Bereitstellung der für die Ausgleichspflanzung notwendigen Grundstücksflächen durch vertragliche Vereinbarungen zwischen Erschließungsträger und den jeweiligen Eigentümern. Gesonderte städtebauliche Verträge sind nicht erforderlich.

12.3. Kosten

• Für den **Bau der Erschließungsstraßen** sind zur Vorzugsvariante der Verkehrsstudie (Anlage 2) überschläglich folgende Kosten ermittelt worden. Ohne die darin nur teilweise in Ansatz gebrachten Ausgleichsmaßnahmen/Straßenbegleitgrün betragen diese:

	Kosten Netto	Kosten Brutto (inkl. Mwst)
Planstraße A	284.500,00 €	330.020,00 €
Planstraße B	375.900,00 €	436.044,00 €
Handwerkstraße	272.200,00 €	315.752,00 €
Summe	923.600,00 €	1.081.816,00 €

Bei den ermittelten Kosten für die Planstraße B und die Handwerkstraße entfallen jeweils nur Anteile auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Kosten der weiterführenden Verbindung zwischen Planstraße A und der Hundsburgallee außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ohne Ausgleichsmaßnahmen/Straßenbegleitgrün betragen:

	Kosten Netto	Kosten Brutto
Planstraße E	223.000,00 €	285.680,00 €
Knoten St.-Jantzen-Ring	219.700,00 €	254.852,00 €

• Auf der Grundlage der **Kostenschätzung des Grünordnungsplanes** wurden für zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen anteilige Kosten

- in Höhe von **22.000,- €** für 32 Baumpflanzungen an der Planstraße A und 13 Baumpflanzungen an der Handwerkstraße einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege; zugeordnet der Planstraße A sowie
- in Höhe von **10.500,- €** für 1200 m² Gehölzpflanzung an der Handwerkstraße und 4 Baumpflanzungen im Bebauungsplangeltungsbereich der Planstraße B; zugeordnet der Planstraße B

ermittelt.

Darüber hinaus fallen nach überschläglicher Schätzung des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege für die Planstraße B außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die Straße E weitere Kosten in Höhe von 32.500,- € an, die die Bauersatzleistungen für Baumfällungen sowie Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Flächenversiegelungen und Biotopverlusten enthalten.

Der Hansestadt Rostock entstehen sowohl durch die Errichtung der neuen Planstraßen A und B (auch für den außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Teil) und den Ausbau der Handwerkstraße als auch durch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen infolge der Eingriffe durch diese Verkehrsanlagen keine Kosten.

13. Flächenbilanz

Gesamtfläche (ca.)		77.499,87 m²	7,75 ha	100 %
Gewerbegebiet		2.893,42 m ²	0,29 ha	3,74 %
Sondergebiet SO 1 (MM)	13.245,55 m ²		1,32 ha	17,03 %
Sondergebiet SO 2 (LM)	7.895,36 m ²		0,79 ha	10,19 %
Sondergebiet SO 3 (EKZ)	40.711,87 m ²		4,07 ha	52,52 %
Sondergebiet SO 4 (T)	4.170,06 m ²		0,42 ha	05,42 %
Sondergebiet gesamt		66.022,84 m ²	6,60 ha	85,16 %
Straßenverkehrsflächen		8.158,66 m ²	0,82 ha	10,58%
Grünflächen		424,95 m ²	0,04 ha	0,52 %

14. Durchführungsrelevante Hinweise (aus der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange)

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Rostock

- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten oder Reste aller Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
- Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i.V.m. § 2 AbfBodSchZV von den StÄUN anzuordnen.
- Sofern im Zuge der Baugrunderschließung bzw. Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie entsprechend den §§ 4 und 5 des Lagerstättengesetzes meldepflichtig.

Brandschutz- und Rettungsamt

- Die Feuerwehrezufahrt zur Sprinkleranlage mit Löschwassereinspeisung im Bereich des Bauarktes muss jederzeit (auch während der Bauphase) gesichert bleiben.

Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt

- Gemäß § 7 Vermessungs- und Katastergesetz M-V (VermKatG M-V) sind Vermessungsmarken vor Veränderung, Beschädigung und Verlust zu schützen. Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock mitzuteilen. Zuwiderhandlungen können gemäß § 19 VermKatG M-V als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- € geahndet werden.
- Informationen zur genauen Lage von Vermessungspunkten sind im Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt erhältlich.

T-Com

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Soweit auf sie im Verfahren Rücksicht genommen werden soll, sind sie in den Planunterlagen eingezeichnet. Erforderliche Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz müssen jederzeit möglich sein.

- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung der Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der geplanten Erschließungsmaßnahmen im Planungsgebiet der zuständigen TI NL NO PTI 23 PPB2 in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.
- Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten.
- Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationsanlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom PTI 23 BBB in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Eurawasser Nord GmbH

- Bei der Planung der neuen Baumstandorte ist ein Abstand zu den Anlagen der Eurawasser Nord GmbH von 2,50 m einzuhalten. Kann die Einhaltung der Abstände nicht gewährleistet werden, sind gemäß Merkblatt H 162 und bzw. GW 125 Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Stadtwerke Rostock AG -Strom

- 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 Stadtwerke Rostock AG geplanten Kabel und der geplanten Begrünung (Bäume) unbedingt einzuhalten.

Amt für Kultur und Denkmalpflege, Bodendenkmalspflege

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalspflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalspflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden. (§ 16 DschG M-V, GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff)
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalspflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach – Zugang der Anzeige.

Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz M-V - Munitionsbergungsdienst

- Das Plangebiet liegt in einem wahrscheinlich mit Kampfmitteln belasteten Gebiet. Zur Erhöhung der Bausicherheit wird daher eine **Sondierung empfohlen**. Ansprechpartner bezüglich Vorgehensweise, eventueller Planungszeiträume und technischer Details ist Herr Tribanek (Tel.: 039833/ 22316) oder ein Vertreter des Munitionsbergungsdienstes (MBD).
- Sollen Sondierungsarbeiten durchgeführt werden, ist das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz so zeitig wie möglich zu benachrichtigen und dem Munitionsbergungsdienst ein Auftrag zu erteilen. Mit dem Auftrag sind folgende Unterlagen einzureichen: Eigentumsnachweis, Flurkarten, Übersichtskarten, Auskünfte über geplante Nutzungen in den folgenden 3 bis 5 Jahren (nur bei Kommunen und Gemeinden), Bescheinigung des Finanzamtes (nur bei gemeinnützigen Vereinen oder Organisationen). Im Anschluss daran wird gemeinsam mit dem Munitionsbergungsdienst eine Räumungsstrategie

erarbeitet, ggf. eine Ausschreibung vorbereitet und eine Fachfirma über das Landesamt beauftragt.

- Bei der Bauanlaufberatung ist eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich.
 - Alle Arbeiten und Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung, die durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung beauftragt werden sind für den Auftraggeber kostenpflichtig.
 - Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen, tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.
 - Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
-

Prüfbogen zur Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG

24.11.03

Prüfbogen zur Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG

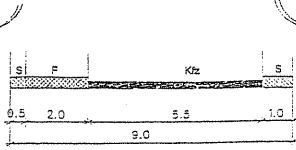
Beantragter: Herr Schmal

Vorhaben: Bebauungsplan 06.SO.137 „Einkaufszentrum Handwerkstraße“

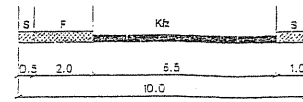
Merkmale des Vorhabens		Standort und mögliche Auswirkungen des Vorhabens (Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität)					Empfehlung zur UVPG-Einstufung								
Bezeichnung des geplanten Vorhabens	Größe	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Abfallerzeugung Unfallrisiko	Umweltver-schmutzung und -belästigung	vorhandene Nutzung	Boden	Grundwasser (GW)	Oberflä-chenwas-ser	Klima/ Luftqualität	Arten/ Lebens-eigenschaften	Land-schaftsbil-d/ Ortsbild	Wohn-/ Wohnum-feldqualität	Kulturgüter	Schutzge-biete	Maßnahmen zur Vermei-dung und Verminderung von Umweltauswirkungen
Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung sonstiger Sondergebiete für großflächigen Einzel-zweihand (Möbel, Einkaufszentrum, Lebensmittelmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt)	Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit einer zulässigen Gesamtfläche von 19.000 m ² . Damit überschreitet der Bebauungsplan deutlich den Verbrauchswert von 5.000 m ² gen. Anlage 1 Nr. 18.6.1 UVPG für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.	Vollversiegelung des nördlichen Bereiches des Bebauungsgebietes	Bodenaushub bei der Herrichtung der Flächen es besteht kein Unfallrisiko	deutliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs durch die Bauungsplanung und damit verbundene Lärm- und Luftschadstoffmissionen	nördlicher Teil des Bebauungsgebietes unbebaut und ungenutzt südlicher Teil des Bebauungsgebietes	im nördlichen Bereich: Braunerde-Gley bzw. Braunerde-Pseudogley mit mittlerer Funktions-eignung Fläche unversiegelt, kein Altlastenverdacht im südlichen Bereich: 3-geschossiges gewerblich genutztes Gebäude, Tankstelle mit Waschanlage sowie Einkaufszentrum mit SB-Warenhaus und Bau-märkte sowie mehrere Fachhandelshandelsge-schäfte	Grundwasserflurabstand > 10 Meter Grundwasser geschützt gegenüber eindringenden Schadstoffen	kein Oberflächenwasser im Bebauungsgebiet	Industrie- und Gewerbeflächenklimatop geringe klimatologische Bedeutung keine Frischluftbahn im Bebauungs-plangebiet	Biotoyp: Industrie- und Gewerbeflächenbiotoyp häufiger, stark anthropogen beeinflusst Biotoyp mit geringer Wertigkeit	anthropogen überformt kaum differenzierbare Strukturen, deutlich überwiegen-der Anteil anthropogener Elemente, geringe Ursprünglichkeit	kein Wohnen im Plangebiet kein Wohnen angrenzend erhebliche Zunahme des Verkehrs entlang der übrigen Straßen Hundsburgallee und Handwerkstraße	keine Kulturgüter	nicht vorhanden	Wiederverwendung von unbelastetem Bodenaushub im Plangebiet regendurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Nebenanlagen Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse Fernwärmenutzung zur Deckung des energetischen Niedrigtemperaturbedarfs entsprechend Fernwärme-satzung der Hansestadt Rostock GOP unter besonderer Berücksichtigung von: Erhalt alterer Bäume Festsetzung von Baumpflanzungen Begrünung der Randbereiche
Ziel der Planung ist Bestands-sicherung oder An-siedlung von Einzel-handelsbetrieben und einer Tank-stelle	Das Bebauungs-plangebiet befindet sich in ei-nem § 34-Gebiet nach BauGB, weshalb gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG eine Allgemeinere Vorprüfung des Einzelfalles vorzuneh-men ist.	Für die B-Planung ergeben sich hieraus keine Konsequenzen	Abfallerzeugung Unfallrisiko	Umweltverschmutzung und -belästigung	vorhandene Nutzung	Boden	Grundwasser (GW)	Oberflä-chenwas-ser	Klima/ Luftqualität	Arten/ Lebens-eigenschaften	Land-schaftsbil-d/ Ortsbild	Wohn-/ Wohnum-feldqualität	Kulturgüter	Schutzge-biete	Maßnahmen zur Vermei-dung und Verminderung von Umweltauswirkungen
Ziel der Planung ist Bestands-sicherung oder An-siedlung von Einzel-handelsbetrieben und einer Tank-stelle	Das Bebauungs-plangebiet befindet sich in ei-nem § 34-Gebiet nach BauGB, weshalb gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG eine Allgemeinere Vorprüfung des Einzelfalles vorzuneh-men ist.	Für die B-Planung ergeben sich hieraus keine Konsequenzen	Abfallerzeugung Unfallrisiko	Umweltverschmutzung und -belästigung	vorhandene Nutzung	Boden	Grundwasser (GW)	Oberflä-chenwas-ser	Klima/ Luftqualität	Arten/ Lebens-eigenschaften	Land-schaftsbil-d/ Ortsbild	Wohn-/ Wohnum-feldqualität	Kulturgüter	Schutzge-biete	Maßnahmen zur Vermei-dung und Verminderung von Umweltauswirkungen

**Verkehrliche Vorzugsvariante zur Entwicklung des Gebietes
zwischen Handwerkstraße und Hundsburgallee in Rostock-Schmarl**

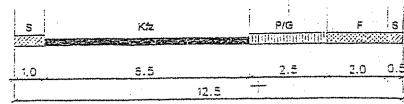
A - A (Planstrasse A)



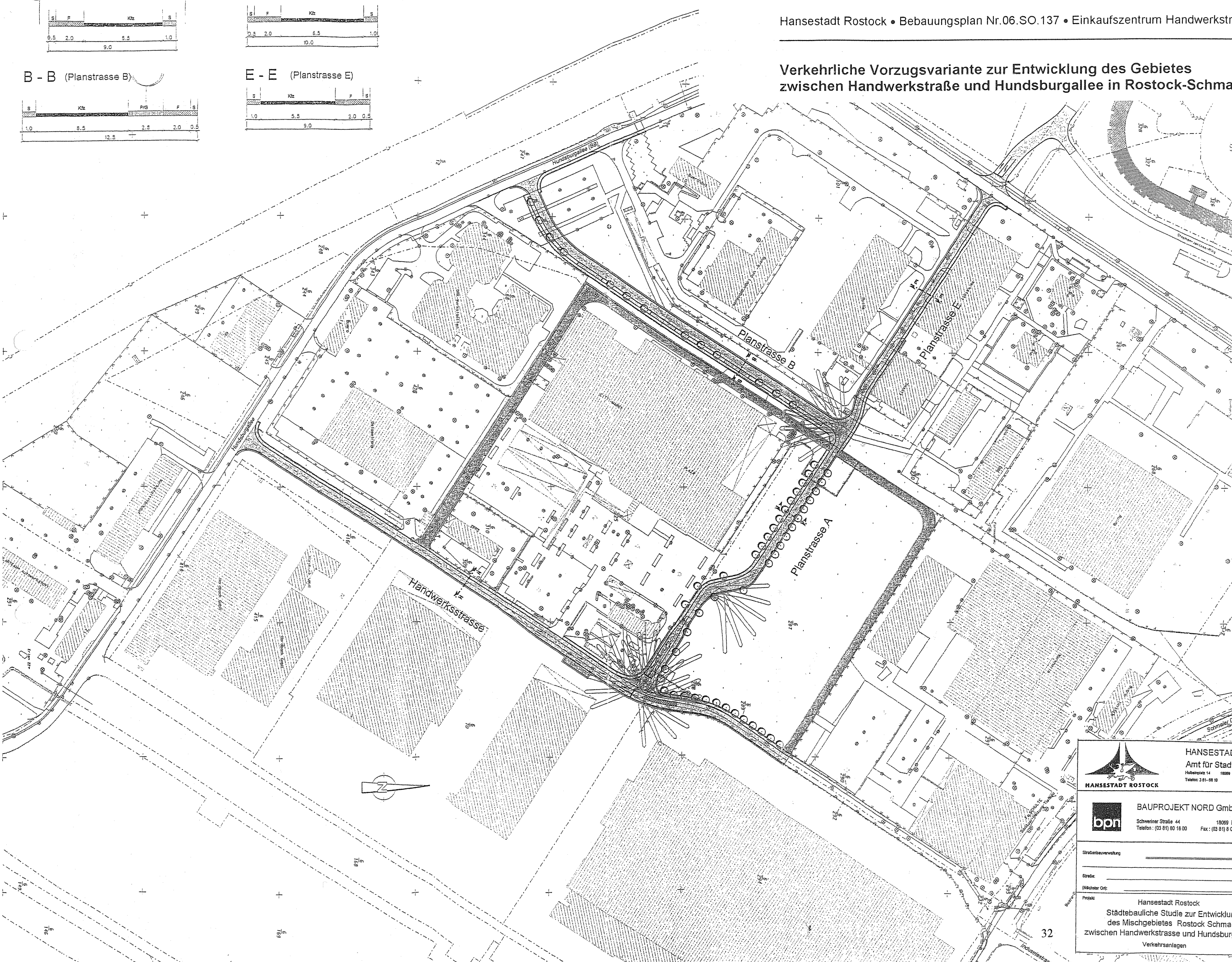
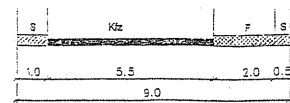
H - H (Handwerksstrasse)




B - B (Planstrasse B)



E - E (Planstrasse E)



 <p>HANSESTADT ROSTOCK Amt für Stadtplanung Hohelager 14 18099 Rostock Telefon: 3 81-68 10</p>		<p>Datum: 22.10.2004 Name: Zehner bearbeitet: Baust gezeichnet: Zehrt geprüft: Lohke Auftrag: 02/162</p>	
<p>Strassenbezeichnung: _____</p>		<p>Unterlage: 7 Blatt Nr.: _____ Reg. Nr.: _____</p>	
<p>Projekt: Hansestadt Rostock Städtebauliche Studie zur Entwicklung des Mischgebietes Rostock Schmarl zwischen Handwerkstrasse und Hundsburgallee Verkehrsanlagen</p>		<p>bearbeitet: _____ gezeichnet: _____ geprüft: _____ Planstatus: Lageplan Anlage zum Fördermittelantrag Maßstab: _____</p>	

Unmaßstäbliche Darstellung aktuellerer Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern



Pflanzenliste

Bei der Sortenauswahl der Bäume ist die Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter (Stand 2001) zugrunde zu legen.

Bäume:

Acer platanoides (geeignete Sorten)	Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior (geeignete Sorten)	Gemeine Esche
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Platanus acerifolia	Platane
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wildbirne
Tilia Cordata (geeignete sorten)	Winterlinde
Tilia vulgaris „Pallida“	Kaiserlinde

Heister:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Hippophaë rhamnoides	Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrose
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum latana	Wolliger Schneeball

Maßgeblich am Bebauungsplan Beteiligte

Koordinierung:

Amt für Stadtplanung der Hansestadt Rostock
Holbeinplatz 14, 18069 Rostock
Amtsleiter: Herr Weinhold
Ansprechpartner: Herr Maronde
Tel. 0381/ 381 6167; Fax. 0381/ 381 6901

Vermessung:

Vermessungsbüro Stechert
Öffentliche bestellte Vermessungsingenieure
Mühlenstraße 10, 18069 Rostock
Tel.: 0381/ 776490; Fax.: 0381/ 7764930
Ansprechpartner: Herr Hölzke

Bebauungsplan-Erstellung:

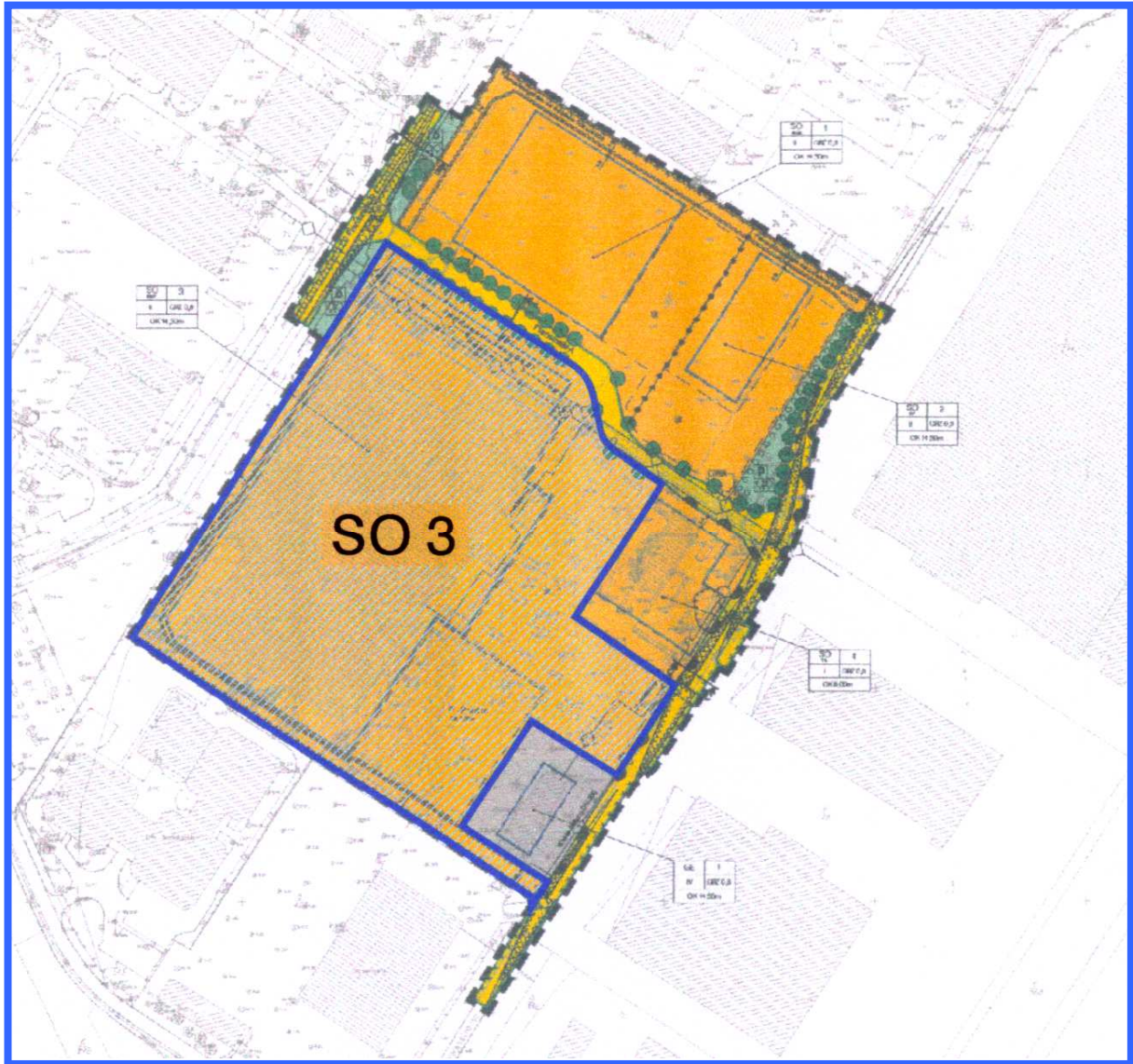
bsd Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung
Reinhard Böhm und Wilfried Millahn
Architekten für Stadtplanung
Barnstorfer Weg 50, 18057 Rostock
Tel.: 0381/ 3770641; Fax: 0381/ 3770 659
E-Mail: rb@boehm-millahn.de
Ansprechpartner: Herr Böhm

Grünordnung:

Plan Akzent Rostock GbR
Schillerplatz 5, 18055 Rostock
Tel.: 0381/ 4996305
Ansprechpartner: Frau Ringel

Schalltechnische Untersuchung

TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & CO KG
Trelleborger Str. 15, 18107 Rostock
Tel.: 0381/ 7703-440
Ansprechpartner: Herr Seeburg



Übersichtsplan

Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg - Vorpommern

1. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 06.SO.137
„Einkaufszentrum Handwerkstraße“

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 07.10.2009

ausgefertigt am **26. OKT. 2009**



R. Müller
Oberbürgermeister

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	3
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	Angaben zum Bestand	6
	2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	6
	2.2.2 Nutzung und Bebauung	6
	2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	7
	2.2.4 Eigentumsverhältnisse	7
3	PLANUNGSINHALTE	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Verkehrerschließung	10
3.5	Technische Infrastruktur	10
3.6	Grünordnung	11
3.7	Übernahme von Rechtsvorschriften	11
	3.7.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	11
3.8	Kennzeichnungen	11
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
5	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	14
5.1	Bodenordnende Maßnahmen	14
5.2	Verträge	14
5.3	Kosten und Finanzierungen	14

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der Bebauungsplan Nr. 06.SO.137 „Einkaufszentrum Handwerkstraße“ ist seit dem 28.06.2006 rechtskräftig. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich eines bestehenden größeren Gewerbegebietes in Rostock Schmarl. Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich ein Sondergebiet Möbelmarkt (SO 1), ein Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO 2), ein Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 3), ein Sondergebiet Tankstelle (SO 4) sowie ein Gewerbegebiet fest. Das bestehende Baurecht wird, mit Ausnahme des Möbelmarktes, genutzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst einzelne Änderungen von textlichen Festsetzungen im Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 3) im Hinblick auf Sortimente und Verkaufsflächen. Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 7.000 m² sowie Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 6.250 m² zulässig. Mit 4.250 m² Verkaufsfläche ist der überwiegende Teil der Fachmarktfläche bisher durch einen Baumarkt belegt worden. Eine Verkaufsfläche von 2.000 m² stellte eine Planungsreserve dar, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung davon ausgegangen wurde, dass der Baumarkt eine entsprechende Erweiterungsoption benötigt, um langfristig konkurrenzfähig zu sein. Dieser hat jedoch zum Jahresende 2008 den Standort aus wettbewerbspolitischen Gründen aufgegeben. Es ist zu befürchten, dass die Fachmarktfläche zukünftig nicht wieder genutzt wird, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans das Sortiment stark einschränken bezüglich der innenstadtverträglichen Sortimente. Um dauerhaften Leerstand und damit deutlichen Qualitätsverlust für das Einkaufszentrum zu vermeiden besteht die Absicht, die bisher vom Baumarkt genutzte Fachmarktfläche auch für innenstadtrelevante Sortimente zu öffnen. Die Obergrenze der Verkaufsfläche soll für einzelne Sortimente gesondert festgesetzt werden, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt sowie die Bereiche Schmarl und Lütten Klein weitestgehend zu vermeiden.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden einzelne Festsetzungen des seit dem 28.06.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.SO.137 „Einkaufszentrum Handwerkstraße“ geändert.

Das Plangebiet des ursprünglichen B-Plans Nr. 06.SO.137 befindet sich im Stadtteil Rostock-Schmarl, östlich der Stadtautobahn (B 103) und westlich der Warnow. Es wird örtlich begrenzt:

im Nordwesten	:durch das Betriebsgelände von ehemals Shanty-Moden
im Nordosten	:durch das Betriebsgelände von Thyssen-Schulte
im Südosten	:durch die Handwerkstraße
im Südwesten	:durch das Betriebsgelände der DRK-Werkstätten.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 7,75 ha.

Die Änderungen des Bebauungsplans beziehen sich auf einzelne Festsetzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Einkaufszentrum (SO 3).

1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde auf Grund einer Anfrage der GK GROSSKAUF GmbH & Co. KG, als Betreiberin des Einkaufszentrums „Citti-Park“, vom 30.05.2006 bezüglich Änderung des B-Plans Nr. 06.SO.137 „Einkaufszentrum Handwerkstraße“ inhaltlich begonnen.

Das Aufstellungsverfahren wurde nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.SO.137 gegeben. Die Plangebietsfläche kann nach § 34 BauGB beurteilt werden. Das Umfeld ist durch großvolumige Hallen geprägt. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich große ein- bis zweigeschossige Gewerbehallen mit großen befestigten oder durch intensive Nutzung stark verdichteten Feiflächen auf den Grundstücken sowie Werkstätten. Westlich des Plangebietes befindet sich ein mehrgeschossiges Bürogebäude, das den städtebaulichen Auftakt zum Gewerbegebiet in Richtung S-Bahn verkörpert.

weitere Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB:

zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.SO.137 werden keine über den Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehenden Grundflächen festgesetzt. Es ändern sich lediglich Sortimentsfestsetzungen auf den bisher zulässigen Grundflächen. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind in der Hansestadt Rostock derzeit nicht in Aufstellung.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Aus dem Landes - UVP Gesetz (LUVPG M-V) lässt sich keine UVP-Pflicht für die Änderungen herleiten. Nach Nr. 30 der Anlage 1 zum LUVPG M-V besteht hier lediglich die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO, soweit der in den Nummern 18.1 bis 18.4 oder 18.6 der Anlage 1 zum UVPG genannte jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 06.SO.137 sind bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Im Wege der Änderung werden hier lediglich die zulässigen Sortimente des SO Einkaufszentrum modifiziert. Hierfür wird der Bebauungsplan geändert. Ähnliches gilt auch für die Regelungen des UVPG. Einer UVP-Pflicht unterliegt nach dieser Vorschrift, abhängig von der Geschossfläche, die Errichtung eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Auch aus dem UVPG lässt sich daher keine UVP Pflicht ableiten. Zum Einen dient die Änderung des Bebauungsplans nicht der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und andererseits liegt das Plangebiet selbst nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplans befindet sich weder ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung noch ein Europäisches Vogelschutzgebiet. Die nächstgelegenen Europäische Vogelschutzgebiete befinden sich jeweils ca. 30 km westlich (SPA 06, „Küstenlandschaft Wismarbucht“, DE 2034-401) bzw. nordöstlich (SPA 08, „Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal, DE 1942-401) vom Plangebiet entfernt. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete („Wälder und Moore der Rostocker Heide“ DE 1739-304, „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ DE 2138-302, „Stoltera bei Rostock“ DE 1838-301“) sind mehr als 6 km vom Plangebiet entfernt.

Nach Nr. 10.3 der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg- Vorpommern“ (gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, Wirtschaftsministeriums, Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei & Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 16. Juli 2002) kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i.d.R. nicht ausgegangen werden, wenn die festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000- Gebieten liegen.

Aufgrund der großen Entfernung zu den jeweiligen Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Nach dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss der Bürgerschaft wurden die Entwürfe des Plans und der Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)

Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

Ziele der Raumordnung

Für die landesplanerische Beurteilung und die Einhaltung raumordnerischer Zielstellungen sind das Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002 heranzuziehen.

Gemäß LEP 4.3.2 (6) sollen ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Insbesondere in Oberzentren bedarf die Einzelhandelsentwicklung einer städtebaulich konzeptionellen Steuerung. Grundlagen für eine konzeptionelle Einzelhandelssteuerung der Hansestadt Rostock bilden sowohl der Flächennutzungsplan als auch das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für den Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2010/2015.

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. Im vorliegenden Fall sind Raumbedeutsamkeit und überörtliche Bedeutung zu verneinen. Da sich die Änderung des Bebauungsplans im Rahmen der bisher festgesetzten Verkaufsflächengrößen hält und darüber hinaus für einzelne Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt wurden, ist ein Raumordnungsverfahren nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein sonstiges Sondergebiet Handel (SO 6.4) dar. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Angaben zum Bestand

2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung

Das Plangebiet liegt im so genannten Gewerbegebiet Schmarl, wobei insbesondere in Richtung Wohngebiet Schmarl durch zahlreiche Gebäudeabrisse auf dem Gelände der ehemaligen Shanty Moden weitere Freiflächen entstanden. Das Umfeld ist durch großvolumige Hallen geprägt. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich große ein- bis zweigeschossige Gewerbehallen mit großen befestigten oder durch intensive Nutzung stark verdichteten Feiflächen auf den Grundstücken sowie Werkstätten. Westlich des Plangebietes befindet sich ein mehrgeschossiges Bürogebäude, das den städtebaulichen Auftakt zum Gewerbegebiet in Richtung S-Bahn verkörpert.

2.2.2 Nutzung und Bebauung

Der nördliche Teil des Plangebietes ist unbebaut, das Gelände ist nahezu eben und derzeit ungenutzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt hier die Errichtung eines Möbelmarktes zu. Östlich davon ist ein Lebensmittelmarkt als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach errichtet worden. Südlich von diesem befinden sich dessen notwendige Stellplätze, südöstlich eine neu angelegte Busstellfläche für 6 Reisebusse, 25 weiteren Pkw-Stellplätzen und eigener Fahrspur.

Der südliche Teil des Plangebietes ist zum überwiegenden Teil bebaut. Hier befinden sich ein 3-geschossiges, gewerblich genutztes Gebäude, eine Tankstelle mit Waschstraße sowie ein Einkaufszentrum in typischer Hallenbauweise mit SB-Warenhaus sowie mehreren Fach-einzelhandelsgeschäften. Der im gleichen Gebäude ursprünglich untergebrachte Baumarkt hat den Standort Ende 2008 aufgegeben. Zwischen den Baukörpern sind die zum Teil überdachten, notwendigen Stellplätze für Besucher angeordnet.

2.2.3 Verkehrliche und stadtechnische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Handwerkstraße im Osten erschlossen. Diese bindet an die Hundsburgallee sowie den Schmarler Damm an. Über den Schmarler Damm erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz (Stadtautobahn im Westen sowie Warnowtunnel und A 19 im Osten). Damit ist das Plangebiet entsprechend seiner städtischen Bedeutung gut an das Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist mit einer eigenen Bushaltestelle direkt an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinie verbindet das Einkaufszentrum mit den Wohngebieten Schmarl und Evershagen. Erreichbar ist das Gebiet auch über den S-Bahn-Haltepunkt Evershagen.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das SO 3 umfasst Teile der Flurstücke 6/631 und 6/505 der Flur 1, Gemarkung Marienehe. Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Von den textlichen Änderungen ist der Eigentümer des im Bebauungsplan festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ (SO 3) betroffen.

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 3)

Nach der Festsetzung 1.3 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.SO.137 sind im Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 3) folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

1. SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.000 m² und überwiegendem Lebensmittelsortiment.
2. Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 6.250 m². 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, Elektroartikel
 - i) Haushaltswaren, Glas, Porzellan
 - j) Bekleidung

Auf bis zu 10% der jeweiligen Verkaufsfläche dürfen branchenübliche Randsortimente in nicht gesonderten Verkaufsabteilungen gehandelt werden.

3. Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 350 m²

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die unter Punkt 2 festgesetzten Verkaufsflächen und Sortimente einer geänderten Entwicklung angepasst werden. Hierzu wird die textliche Festsetzung Nr. 1.3 wie folgt geändert:

1. In der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 Punkt 2 wird die Zahl 6.250 durch die Zahl 2.000 ersetzt. Der Satz: „Auf bis zu 10% der jeweiligen Verkaufsfläche dürfen branchenübliche Randsortimente in nicht gesonderten Verkaufsabteilungen gehandelt werden“, wird gestrichen.

2. Der Punkt 3 der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 wird geändert in Punkt 4. Hinter Punkt 2 wird der nachfolgend aufgeführte Punkt 3 eingefügt:

3. Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 4.250 m². Davon sind ausschließlich die Sortimente
- a) HiFi, Elektroartikel auf bis zu 2.000 m²,
 - b) Bekleidung auf bis zu 2.000 m²,
 - c) Schuhe, Lederwaren auf bis zu 1.000 m²,
 - d) Drogerie- und Parfümerieartikel auf bis zu 900 m²,
 - e) Spielwaren, Sportartikel auf bis zu 1.000 m²,
 - f) Haushaltswaren, Glas, Porzellan auf bis zu 800 m²
- Verkaufsfläche zulässig.

Die Verkaufsfläche der einzelnen Fachmärkte darf eine Größe von jeweils 400 m² nicht unterschreiten.

3. Hinter Punkt 3 der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 wird nachfolgender Satz eingefügt: Auf bis zu 10% der jeweiligen Verkaufsfläche dürfen branchenübliche Randsortimente in nicht gesonderten Verkaufsabteilungen gehandelt werden.

Durch die Änderungen erfährt die textliche Festsetzung Nr. 1.3 folgenden neuen Wortlaut:

Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 3)

- 1.3 Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

- 1. SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.000 m² und überwiegendem Lebensmittelsortiment.
- 2. Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m². Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| a) Nahrungs- und Genussmittel | f) Spielwaren, Sportartikel |
| b) Drogerie- und Parfümerieartikel | g) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel |
| c) Schuhe, Lederwaren | h) HiFi, Elektroartikel |
| d) Uhren, Schmuck | i) Haushaltswaren, Glas, Porzellan |
| e) Foto, Optik | j) Bekleidung |

- 3. Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 4.250 m². Davon sind ausschließlich die Sortimente

- a) HiFi, Elektroartikel auf bis zu 2.000 m²,
- b) Bekleidung auf bis zu 2.000 m²,
- c) Schuhe, Lederwaren auf bis zu 1.000 m²,
- d) Drogerie- und Parfümerieartikel auf bis zu 900 m²,
- e) Spielwaren, Sportartikel auf bis zu 1.000 m²,
- f) Haushaltswaren, Glas, Porzellan auf bis zu 800 m²

Verkaufsfläche zulässig.

Die Verkaufsfläche der einzelnen Fachmärkte darf eine Größe von jeweils 400 m² nicht unterschreiten.

Auf bis zu 10% der jeweiligen Verkaufsfläche dürfen branchenübliche Randsortimente in nicht gesonderten Verkaufsabteilungen gehandelt werden.

- 4. Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 350 m²

Mit den vorgenannten Änderungen wird die im Ursprungsplan festgesetzte Verkaufsfläche für Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten von 6.250 m² auf 2.000 m² reduziert. Die freiwerdende Verkaufsfläche von 4.250 m² wird für die Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten bereitgestellt. Die Liste der zulässigen Sortimente und die jeweils zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen sind unter Beachtung des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Umnutzungsvorhabens sowie unter Würdigung der Belange des Betreibers des Einkaufszentrums, im Sinne eines funktionsfähigen Gesamtkonzeptes, festgelegt worden.

Definitionen:

Verkaufsfläche

Bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf Einzelhandels-einrichtungen ist die Definition des Begriffes der „Verkaufsfläche“ von entscheidender Bedeutung. Durch BVerwG vom 24.11.2005 wurde der Begriff der Verkaufsfläche bundeseinheitlich geregelt. Danach sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen Gründen oder anderen Gründen nicht betreten darf, als Verkaufsflächen anzusehen. Auch die Kassen- und Packzone ist ebenso Verkaufsfläche wie etwa ein Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die reinen Lagerflächen und abgetrennten Bereiche, in denen beispielsweise Waren zubereitet und portioniert werden.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein nach Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, der ein umfassendes warenhausähnliches Sortiment anbietet, soweit dieses zum überwiegen- den Teil für Selbstbedienung geeignet ist.¹

Fachmarkt

Unter einem Fachmarkt wird ein Einzelhandelsbetrieb verstanden, der auf ein schmales Wa- rensortiment beschränkt ist und sich gegenüber einem Fachgeschäft i.d.R. durch seine Grö- ße und wenig Beratung und Bedienung abhebt.¹

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsbetrieb, der ein in sich zusammenhängendes Sorti- ment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzender Dienstleistung anbietet, wie z.B. Kundenberatung. Fachgeschäfte sind meist Klein- und Mit- telbetriebe.¹

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das SO 3 ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt worden.

Danach gelten für das SO 3 folgende Regelungen:

GRZ: 0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Oberkante als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche: 14,50 m

¹ Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V, Schwerin 1995, „Einzelhandel ist mehr als Einkaufen“, Leitfadens zur Gestaltung eines ausgewogenen und lebendigen Einzelhandels,

Die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 0,8 ist nicht anzuwenden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die o.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das SO 3 werden in der ursprünglichen Form beibehalten.

3.3 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die Festsetzungen werden ebenfalls in der ursprünglichen Form beibehalten. Da sich die Verkaufsflächen auch mit der Änderung des Bebauungsplans an den bisher vorgegebenen Rahmen halten, ist eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich.

3.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über private Grundstückszufahrten an der Handwerkstraße, die im Norden an den Schmarler Damm, im Süden an die Hundsburgallee anbindet. Über den Schmarler Damm erfolgt die Anbindung des Standortes ans überörtliche Straßennetz (Stadtautobahn, Warnowtunnel/A19).

Der Standort ist sowohl mittels einer Buslinie in der Handwerkstraße, die die Stadtteile Evershagen und Schmarl verbindet in den städtischen ÖPNV eingebunden als auch über den S-Bahn-Haltepunkt Evershagen erreichbar.

Mittels eines privaten Ringstraßensystems im Einrichtungsverkehr an der Plangebietsgrenze kann der Anlieferungsverkehr vom Kundenverkehr getrennt werden.

Da das Einkaufszentrum als Teilraumzentrum, gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Rostock, Versorgungsfunktionen für das angrenzende Wohngebiet Schmarl übernimmt, besteht ein Planungsziel in der Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an das Wohngebiet. Diese Zielstellung wurde bereits im Ursprungs-B-Plan formuliert. Angestrebt wird die Umsetzung einer Verbindung von der Handwerkstraße über das Gelände des Einkaufszentrums (Planstraße A) und die westlich angrenzenden Flächen bis zur Hundsburgallee im Bereich Stephan-Jantzen-Ring. Zwischenzeitlich liegen Ausführungsplanungen für diesen Trassenverlauf vor. Derzeit laufen Gespräche bezüglich einer Finanzierung/Förderung der Baumaßnahme.

3.5 Technische Infrastruktur

Die Änderung der Sortimente im SO 3 sowie die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen löst keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur aus. Die bestehenden baulichen Anlagen sind bereits ver- und entsorgungstechnisch ausreichend erschlossen. Die **Wasserversorgung** erfolgt über eine Trinkwasserleitung DN 300 AZ. Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über vorhandene Schmutzwassersammler.

Das Plangebiet ist **regenwasserseitig** teilerschlossen, so dass erst bei weiterer Bebauung eine Netzerweiterung erforderlich sein kann. Die **Stromversorgung** des Baugebietes ist aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock möglich. Das Plangebiet liegt in einem **Fernwärmeverrangsgebiet** 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. Der Standort ist **telekommunikationsseitig** ebenfalls erschlossen.

Wenn eine **Gasversorgung** gewünscht wird, ist mit dem Versorgungsträger ein Anschluss an das südlich des Geltungsbereichs liegende Leitungsnetz zu regeln. Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist nur für die Deckung von technologischem Bedarf möglich.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Rostock (Abfallsatzung – AbfS).

3.6 Grünordnung

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 6.SO.137 werden keine grünordnerischen Belange betroffen. Im ursprünglichen B-Plan wurde die Eingriffs- und Ausgleichssituation ermittelt und bilanziert. Hierbei wurde für die von der jetzigen konkreten Änderung betroffenen Flächen bereits ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes verneint.

3.7 Übernahme von Rechtsvorschriften

3.7.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sind nicht geändert worden. Das betrifft insbesondere die Vorschriften zu Werbeanlagen.

3.8 Kennzeichnungen

Der gesamte Geltungsbereich ist als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich hier um ein Gebiet, in dem unter Umständen mit Kampfmitteln gerechnet werden kann. Hier hat sich gegenüber dem ursprünglichen B-Plan nichts an der inhaltlichen Aussage geändert.

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Änderung des Bebauungsplans hat das Ziel, auf einer bisher durch einen Baumarkt genutzten Fläche, Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Hierfür ist eine Verkaufsfläche von 4.250 m² vorgesehen. Die Sortimente sollen im Bebauungsplan nach Art und Umfang festgesetzt werden (siehe hierzu Punkt 3.1 Art der baulichen Nutzung). Die einzelnen Fachmärkte sollen eine Verkaufsfläche von jeweils 400 m² nicht unterschreiten. Es ist zu prüfen, ob mit diesen geänderten Festsetzungen, mehr als nur unwesentliche Beeinträchtigungen der Rostocker Innenstadt und den betroffenen Nebenzentren hervorgerufen werden können.

Seit dem Jahre 1996 verfügt die Hansestadt Rostock über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept, welches im Jahre 2001 erstmalig fortgeschrieben wurde. Mit der erneuten Fortschreibung im November 2007 wurde das gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Blick auf das Jahr 2015 aktualisiert. Aufbauend auf einer aktuellen Analyse wurde die Ist-Situation aufgezeigt, ob und in welchem Umfang bzw. an welchen Standorten der Einzelhandel in Rostock weiterentwickelt werden kann und welche Positionierung dabei anzustreben ist. Die Chancen und Risiken der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt standen dabei im Vordergrund.

Insgesamt ist für die Hansestadt Rostock bis zum Prognosejahr 2015 ein tragfähiger Flächenrahmen von ca. 440.000 m² Verkaufsfläche ermittelt worden. Der Flächenrahmen beinhaltet ein Brutto Expansionsrahmen von 13.400 m² Verkaufsfläche über den Bestand hinaus. Dabei entfällt auf die zentrenrelevanten Sortimente ein Brutto Expansionsrahmen von 8.000 m², auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente von 3.600 m² und auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente von 1.800 m² Verkaufsfläche.

Eingeschlossen darin sind die bereits gesicherten und zum Teil realisierten Planvorhaben (Neptunwerft, IKEA, EKZ Glatter Aal), so dass der verdrängungsneutrale Netto-Expansionsrahmen durch die genannten Planvorhaben bereits absorbiert wird. Im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente wird von Gutachterseite jedoch festgestellt, dass alle genehmigten Planvorhaben aus städtebaulicher und entwicklungspolitischer Sicht für Rostock als sehr positiv zu bewerten sind und dazu beitragen werden, die Attraktivität der Hansestadt und die Funktionserfüllung als Oberzentrum nachhaltig zu stärken. Zum Teil werden von den Planvorhaben nur in geringem Maße Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen (insbesondere der Innenstadt) erwartet und daher von Gutachterseite befürwortet.

Die Angebotsschwächen der Rostocker Innenstadt konnten in den vergangenen Jahren vor allem im eigentlichen City-Kernbereich deutlich abgebaut werden. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente verzeichneten einen erheblichen Flächengewinn, der dazu beiträgt, dass die Innenstadt sich in ihren Angebotsstrukturen deutlich von den übrigen Stadtteilen und den umliegenden Fachmarktzentren abgrenzen kann. Durch die Stärkung der Rostocker Innenstadt wird die Hansestadt ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion immer besser gerecht, was sich auch in einer (geringfügigen) räumlichen Ausdehnung des Marktgebietes widerspiegelt.

Die positive gesamtstädtische Flächenentwicklung wirkt sich allerdings auf die Stadtteilzentren aus, die in den letzten Jahren teilweise Attraktivitätsverlust zu verzeichnen hatten. Von Gutachterseite wird empfohlen, einem weiteren Attraktivitätsverlust der Stadtteilzentren durch gezielte Stabilisierungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

Im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock² sind zentrale Versorgungsbereiche definiert und abgegrenzt worden. Zentren haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und das Erscheinungsbild der Stadt. Ziel gesamtstädtischer Planung ist eine konsequente zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Das B-Plangebiet ist im Zentrenkonzept unter der Bezeichnung Teilraumzentrum (TRZ) Marienehe-Handwerkstraße ausgewiesen. Teilraumzentren sind - im Gegensatz zum Hauptgeschäftszentrum - Versorgungszentren auf lokaler Ebene und dienen somit hauptsächlich der Grundversorgung des Stadtteils und umliegender Siedlungsbereiche. Sie erfüllen wichtige Versorgungsfunktionen - deutlich über die wohnortnahe Bereitstellung des kurzfristigen Bedarfs hinaus. Der Standort Handwerkstraße, der sich aus einem Gewerbegebiet heraus entwickelt hat, verfügt insbesondere durch das ansässige SB Warenhaus und den Lebensmittel-discounter heutzutage über eine überregionale Versorgungsbedeutung sowohl des täglichen als auch des gehobenen Bedarfs. Die Anbindung an die nördlich gelegenen Wohngebiete wird durch die Fertigstellung der festgesetzten Planstraße noch verbessert.

Im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock wird für das TRZ Marienehe - Handwerkstraße u.a. als Planungsziel die *„Sicherung der Qualität des Zentrums als besonderes Teilraumzentrum ohne räumliche Integration in die fixierte Zentrumsstruktur der Stadt, d.h. intensive Bemühungen zur Zuordnung von Fachmarktpotential“* genannt.

Weiterhin sollen negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Lütten Klein vermieden und die Absicherung der Nahversorgung des Stadtteilzentrums Schmarl gewährleistet werden.

Zu der eingangs beschriebenen Umnutzung einer ehemals für einen Baumarkt genutzten Fläche hin zu Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ein Verträglichkeitsgutachten erstellt worden.³

² Dr. Lademann & Partner, „Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Rostock, Hamburg, November 2007

³ Dr. Lademann & Partner, „Der CITTIPARK Rostock als Einzelhandelsstandort“, Hamburg Mai 2006

Ausgangspunkt des Gutachtens war das Umnutzungsvorhaben der CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG.

In der Verträglichkeitsstudie ist der jeweilige sektorale „Worst-case“ für die vorhabenrelevanten Branchen (Bekleidung/Textil, Schuhe, Technik, Rest/Hartwaren), d.h. die Flächenobergrenze je Branche geprüft worden. Die Verträglichkeitsstudie ging von einer zu realisierenden Verkaufsfläche von 6.250 m² aus. Vom Gutachter wurde eine Einzelhandelserhebung in den Hauptversorgungsbereichen Rostocker Innenstadt, Lütten Klein, Evershagen, Groß Klein, Lichtenhagen, Reutershagen und Schmarl durchgeführt. Die Differenzierung hat ergeben, dass rd. 30% der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche auf den periodischen Bedarf, gut 55% auf zentrenrelevante Sortimente und rd. 15 % auf nicht zentrenrelevante Sortimente entfallen. Ein Großteil (rd. 94%) der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente entfällt dabei auf die Innenstadt und das Stadtteilzentrum von Lütten Klein. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass die Einzelhandelsbetriebe in diesen Zentren durch das Umnutzungsvorhaben am stärksten betroffen sein werden. In einer Wirkungsprognose ist untersucht worden, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel auswirken wird. Die Umverteilungswirkungen wurden auf Basis der aktuell bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel) im jeweiligen Bezugsraum ermittelt.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festgestellt worden, dass es in den Sortimenten Bekleidung, Technik und „Rest/sonstige zentrenrelevante Hartwaren“ prospektiv zu einer Umsatzumverteilung von unter 10% auf die Betriebe in der Innenstadt und in den untersuchten Stadtteilzentren kommen wird. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist damit nicht zu erwarten. Für das Schuh-Sortiment ist bei einer Worst-Case Betrachtung mit einer Umsatzumverteilung von deutlich über 10 % zu rechnen. Zugrunde gelegt wurde hierbei eine Verkaufsfläche von 2.200 m². Damit können mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf andere Betriebe im Schuh-Sortiment in den untersuchten Rostocker Zentren nicht ausgeschlossen werden. Gutachterlicherseits wird eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.500 m² empfohlen. Damit könnte die rechnerische Umverteilungsquote auf unter 10% gesenkt werden. Mit der nunmehr festgesetzten Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe und Lederware von höchstens 1.000 m² bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans hinter den gutachterlichen Empfehlungen zurück. Damit können auch in diesem Segment mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Festsetzung einer Mindestgröße für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Verkaufsfläche für Fachmärkte mit zentrenrelevante Sortimenten wurde zugleich auch eine Mindestgröße von 400 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass sich eine Vielzahl von kleinen hochwertigen Einzelhandelsgeschäften ansiedeln, die in der Summe starke Auswirkungen auf die Innenstadt und umliegende Teilraumzentren haben könnten. Die Flächengröße von 400 m² leitet sich aus dem Fachplan Einzelhandel Rostocker Innenstadt⁴ ab.

Danach werden kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (unter 400 m² Verkaufsfläche) und mittelflächige Einzelhandelsbetriebe (400 bis 700 m² Verkaufsfläche) unterschieden.

Am Standort Handwerkstraße sollen lediglich die mittel- und auch großflächige Fachmärkte angesiedelt werden. Dadurch kann die Qualität des Teilraumzentrums erhöht und gleichzeitig können negative Auswirkungen auf umliegende Teilraumzentren vermieden werden.

⁴ Dr. Lademann Partner, „Vertiefende Einzelhandelsuntersuchung zur Rostocker Innenstadt“, Hamburg, November 2007

5 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Änderungen umfassen lediglich einzelne textliche Festsetzungen des Bebauungsplans. Zusätzlicher oder geänderter Bedarf an öffentlichen Flächen wird dadurch nicht ausgelöst.

5.2 Verträge

Da durch die Änderungen keine erhöhten Anforderungen an öffentlichen Erschließungsanlagen ausgelöst werden und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich sind, sind keine Verträge zur Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

5.3 Kosten und Finanzierungen

Der Hansestadt Rostock entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.