



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 12.GE.52

für den Gewerbepark Brinckmansdorf
nördlich der Tessiner Straße (B 110), westlich der Bundesautobahn A 19,
südlich des Geschützten Landschaftsbestandteils „Oberes Carbaktal“ und öst-
lich der Bahngleise Kavelstorf - Überseehafen

Begründung

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 05.03.1997,
geändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 19.09.2001,

ausgefertigt, 29.11.2001



Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2. PLANUNGSERFORDERNIS	3
3. RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
4. LAGE UND SITUATION DES PLANGEBIETES	4
<i>Plangebiet</i>	4
<i>Nutzungen:</i>	5
<i>Technische Infrastruktur:</i>	5
<i>Natürliche Grundlagen</i>	6
5. GRUNDZÜGE DER PLANUNG	7
6. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG	7
<i>Art der Nutzung</i>	8
<i>Maß der Nutzung</i>	11
<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	11
<i>Sonstige Nutzungen</i>	12
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
<i>Werbeanlagen</i>	12
<i>Einfriedungen</i>	13
8. VERKEHR	13
9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
10. GRÜNORDNUNG	17
11. IMMISSIONSSCHUTZ.....	17
<i>Schallimmissionen:</i>	17
<i>Luftverunreinigende Immissionen:</i>	19
12. PRÜFUNG DER UVP-PFLICHT	20
13. FLÄCHENBILANZ	21
14. KOSTENSCHÄTZUNG	22
15. MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / SONSTIGES	22
16. ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DER AM 05.03.97 BESCHLOSSENEN PLANFASSUNG	23
2. Entwurf:.....	23
3. Entwurf:.....	23

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtentwicklungsplanung der Hansestadt Rostock sieht auf der Fläche nördlich der Tessiner Straße (B 110), zwischen der BAB A19 und der Bahnstrecke Überseehafen - Kavelstorf gewerbliche Nutzungen sowie die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und einzelner Fachmärkte sowie eines Supermarktes vor.

Mit dem B-Plan Nr. 12.GE.52 soll das dafür erforderliche Baurecht hergestellt werden.

Es sollen Bauflächen mit der späteren Möglichkeit variabler Grundstücksgrößen sowohl für klein- und mittelständische als auch für größere gewerbliche Unternehmen festgesetzt werden. Mit der Gewerbebegebietsausweisung wurde u.a. die Voraussetzung zur Verlagerung eines größeren Unternehmens aus dem Bereich der Holzhalbinsel geschaffen, die städtebaulich umstrukturiert werden soll. Weitere Unternehmen wurden bereits auf der Grundlage des § 33 BauGB angesiedelt.

Unmittelbar am Kreuzungsbereich zur Tessiner Straße (B 110) soll ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche bis zu 10.000 m² angesiedelt werden.

Mit dem Planungsziel Möbelhaus sollen vornehmlich Kaufkraftabflüsse in dieser Branche (z.B. Kiel, Berlin) unterbunden werden und eine raumordnerisch gewollte Angebotsvielfalt befördert werden. Dieser städtebauliche Aspekt ist von bauleitplanerischer Relevanz, weil die Angebotsstruktur für die Bürger und damit die verbrauchernahe Versorgung verbessert werden kann, und weil die noch vorhandenen Kaufkraftabflüsse der Leistungskraft örtlicher Einzelhändler abträglich sind und damit ebenso auf die Versorgung und das Angebot für die Versorgung der Bevölkerung und auf das Image einer Stadt schlechthin zurückwirken.

Der entstehende Einzelhandelsstandort soll durch eine Fläche für weitere Fachmärkte komplettiert werden. Hierfür steht ein Investor bereit. Die Überarbeitung der Planung des Gewerbegebietes Brinckmansdorf stand dabei besonders unter dem Aspekt die Ergänzung der peripheren Standortlage in der Gesamtplanung auch innenstadtrelevanter Sortimentssegmente in Bezug zur Rostocker City nicht unkritisch zu betrachten.

Anfangs begleitend wurde nördlich von Brinckmansdorf zwischen den Bahngleisen Rostock - Stralsund und Überseehafen - Kavelstorf der Wohnbaustandort „Brinckmanshöhe“ entwickelt; die Bebauung und Besiedlung läuft seit 1998. Der entsprechende B-Plan ist rechtskräftig. Die südliche Verkehrsanbindung dieses Wohngebietes an die Tessiner Straße erfolgt gemeinsam mit dem Gewerbebestandort mittels Brückenbauwerk über den Gleiseinschnitt der Trasse Überseehafen - Kavelstorf, um die vorhandene Wohnbebauung Brinckmansdorf von Durchgangsverkehr freizuhalten und Querverkehre auf der Tessiner Straße (B 110) zu begrenzen bzw. zu konzentrieren. Der B-Plan 12.GE.52 schafft somit auch Erschließungsvoraussetzungen auch für den Wohnstandort Brinckmansdorf / Riekdahl. Mit der Planung für den Gewerbepark Brinckmansdorf ist sicherzustellen, daß die Lärmimmissionssituation am Ostrand der bestehenden Wohnnutzungen nördlich der Tessiner Straße und der nördlich davon geplanten Wohnbauflächen möglichst verbessert, zumindest jedoch nicht verschlechtert wird.

Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist aufgrund der Stadtentwicklungsplanung die Sicherung eines Vorsorgeraumes für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beabsichtigt. Hier sollen Ausgleichsmaßnahmen, die u.a. im Zusammenhang mit dem Gewerbepark Brinckmansdorf nach §§ 8, 8a BNatSchG erforderlich sind, durchgeführt werden. Das Amt für Stadtgrün, Umweltschutz und Landschaftspflege sieht hier bspw. eine Sukzessionsfläche mit natürlicher Waldbildung vor.

Unter Bezugnahme auf die Wohnbauentwicklung Brinckmansdorf sowie Alt Bartelsdorf soll die Errichtung eines Freizeitsportzentrums zur Versorgung der Ortsbereiche Brinckmansdorf und Dierkow (teilweise) mit entsprechenden Gemeinbedarfsstrukturen baurechtlich ermöglicht werden.

Mit dem B-Plan 12.GE.52 soll weiterhin die gegenwärtig unbefriedigende Verkehrsanbindung der Kleingartenanlage am oberen Carbäktal neu geregelt werden, so daß die Anlage direkt vom Rostocker Stadtgebiet erreichbar wird. Mit der Realisierung der Planungsabsichten der Deutschen Bahn AG, eine Schnellbahnstrecke Rostock - Stralsund neu einzurichten, fällt die derzeit „wild“ genutzte Autobahnanterquerung für die Kleingartenanbindung fort, so daß die Anlage ohne Erschließung bliebe.

2. Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet lag planungsrechtlich im unbeplanten Außenbereich, so daß Vorhaben hier nur nach Maßgabe des § 35 BauGB zulässig waren. Zur Durchsetzung der Planungsziele der Hansestadt Rostock und zur Schaffung der dafür erforderlichen Erschließungsstrukturen bedarf es nach §§ 30, 125 BauGB der Aufstellung eines Bebauungsplans mit Festsetzung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen Verkehrsflächen.

Die Planaufstellung war aufgrund gesamtstädtischer Planungszusammenhänge geboten, da hiermit wesentliche Voraussetzungen geschaffen werden

- zum Freizug der Holzhalbinsel und damit zur Umsetzung des Rahmenplanes Stadthafen,
- zur Verkehrserschließung eines neuen Wohnbaustandortes,
- zur Sicherstellung der Verkehrsanbindung der Kleingartenanlage am Oberen Carbäktal.

Das Plangebiet wurde auf der Grundlage des ersten und zweiten Entwurfs zum B-Plan bereits in seinem südlichen Abschnitt erschlossen und teilweise besiedelt.

Zur Durchsetzung der an die Hansestadt Rostock herangetragenen Planungsziele (Fachmarktansiedlung, s.o.) und zur Schaffung der dafür erforderlichen Erschließungsstrukturen bedarf es nach §§ 30, 125 BauGB der Überarbeitung des bisherigen 2. Entwurfs (1998) des Bebauungsplans mit Festsetzung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung und der Warensortimente des Einzelhandels sowie der Überprüfung der örtlichen Verkehrsflächen.

Von dem Gesamtvorhaben (Fachmarktansiedlung), das die Notwendigkeit einer 3. Entwurfsfassung zum B-Plan begründet, sind insbesondere Auswirkungen auf den Verkehr sowie Auswirkungen auf die Einzelhandelsnetzkonzeption der Stadt insgesamt und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Brinckmansdorf sowie die Konsolidierung des Stadtzentrums als Schwerpunkt des zentralörtlichen Einzelhandels im Besonderen zu erwarten, die über den bisher mit dem 1. und 2. Entwurf des B-Plans geprüften Rahmen hinausgehen.

Anhand dieses 3. Entwurfes zum B-Plan wurden die geordneten städtebaulichen Entwicklungen insbesondere hinsichtlich der o.g. Auswirkungen und ob oder inwieweit das erforderliche Baurecht hergestellt werden kann überprüft.

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 10 Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) i.V.m. § 9 (4) BauGB aufgestellt.

Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Art. II Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.97 (BGBl. I S. 3108)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.97, verkündet als Art. 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081);
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S.889), geändert durch Art. 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081, 2110);
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468)

Der Bebauungsplan Nr. 12.GE.52 wird nach § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Die Darstellungen des in Bundesrecht übergeleiteten Generalbebauungsplanes der Hansestadt Rostock entsprechen bezüglich des Geltungsbereiches dieses B-Plans nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung (s.o.). Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12.GE.52 wurde daher nach § 246a (5)

BauGB (a.F.) durch Bürgerschaftsbeschluss aus der Fortgeltung des übergeleiteten Generalbebauungsplans herausgenommen.

4. Lage und Situation des Plangebietes

Plangebiet

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 92,5 ha.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Südgrenze des Geschützten Landschaftsbestandteils „Oberes Carbaktal“;
- im Osten durch die Bundesautobahn A 19;
- im Süden durch die Tessiner Straße (B 110);
- im Westen durch die Böschungsoberkante des Gleiseinschnittes der Bahnstrecke Überseehafen - Kavelstorf.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke (Katasterbestand 1996):

Gemarkung Alt Bartelsdorf, Flur 2, Flurstücke 31/6, 32/4*, 34/3*, 35/2, und 83 bis 92;

Gemarkung Riekdahl, Flur 3, Flurstücke 8/1, 8/2, 9/6, 10/5*, 10/7, 19/8*, 20/6*, 20/10*, 20/30, 20/31, 23/1, 23/2, 27, 28/7

*) Flurstück teilweise im Geltungsbereich

Aufgrund der Herstellung der Erschließungsanlagen und der vorgezogenen Ansiedlung einzelner gewerblicher Unternehmen im ersten (südlichen) Bauabschnitt des Gewerbeparks wurden während der Planaufstellung bereits einzelne Grundstücksteilungen vorgenommen (sh. Planzeichnung).

Das Plangebiet, betreffend die Änderungen im Rahmen des 3. Entwurfs, umfasst die bisher als 2/SO_E - Fachmärkte – vorgesehene Fläche. Sie ist Bestandteil des Gewerbeparks Brinckmansdorf und grenzt im Norden an das inzwischen bebaute Gewerbegebiet (GE 5 – Hanseholz), im Osten an den Ausfahrtbereich Rostock Süd der BAB A 19, im Süden an eine derzeit noch ungenutzte Fläche, die als Sondergebiet für ein Möbelhaus (SO 1) vorgesehen ist und im Westen an die Timmermannsstrat (Planstr. A).

Das Plangebiet ist über das Kreuzungsbauwerk B 110 (Tessiner Straße) / Autobahnauffahrt Rostock Süd (BAB A 19) / Timmermannsstrat an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Kreuzung wurde parallel zur Aufstellung des B-Plans aufgrund eines Plangenehmigungsverfahrens geplant und fertiggestellt. Die Maßnahme unterliegt aufgrund einer Förderung nach GVfG einer Veränderungssperre bis 2003. Die Leistungsfähigkeit der Anlage wurde für das gesamte prognostizierte Verkehrsaufkommen gutachterlich und rechnerisch nachgewiesen. Aktuelle Zählungen im Sommer 2000 und 2001 bestätigen dies deutlich.

Dabei ist lediglich zu bemerken, dass unter Berücksichtigung der (zukünftigen) vollständigsten möglichen Umsetzung des Gewerbeparkes Brinckmansdorf und der Fertigstellung des Wohngebietes Brinckmanshöhe die Leistungsfähigkeit des Knotens in der nachmittäglichen Spitzenstunde ausgeschöpft wird. Leistungsfähigkeitsreserven durch bspw. eine Optimierung der Ampelsteuerung bestehen bei dem derzeitigen Ausbauzustand des Knotens nicht.

Durch den 3. Entwurf ggf. neu induzierte Verkehrsmengen waren zusätzlich in die Leistungsfähigkeitsberechnungen des Knotens einzustellen und führen zu den im weiteren beschriebenen Ausbauerfordernissen des Knotens.

Das bisherige Aufstellungsverfahren zum B-Plan 12.GE.52 (Gewerbepark Brinckmansdorf) berücksichtigt in besonderer und geeigneter Weise die Möglichkeiten zur Konsolidierung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Der Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“ begründet die Bedeutung der Innenstadt als Wirtschaftsstandort und das Erfordernis optimaler Rahmenbedingungen zur schnellen Stärkung des Einzelhandels. Als Entwicklungsziel wird für die Innenstadt ein Rahmen von 120.000 m² Verkaufsraumfläche im Einzelhandel des gehobenen Bedarfs für ein hohes Anspruchsniveau der Verbraucher an Auswahl, Beratung, Service und Ambiente formuliert. Das entspricht etwa 1/3 der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsstandortes Rostock (incl. der peripheren Großflächenagglomerationen). Im Standortgutachten 1996 (GWH, Hamburg) wurde für den Innenstadtbereich ein Anteil von 15% der Gesamtverkaufsfläche ermittelt und festgestellt, dass u.a. bei den Sortimenten Möbel und Teppiche noch Zentralitätsreserven bestünden. Eine Standortanalyse 2000 im Auftrage der Förderungsgesellschaft für den Einzelhandel S-H und M-V (BBE, Hamburg/Kiel) kommt zu der Einschätzung, dass trotz Zunahme der Verkaufsflächen in der Innenstadt auf 71.000 m² der Anteil an der Ge-

samtverkaufsfläche des Marktstandortes bisher bei 15 % stagniert. Ursachen liegen in der weiteren Zunahme peripherer Einzelhandelsflächen. Ein Flächenanteil der Innenstadt von mehr als 25% der Gesamtverkaufsfläche scheint damit auf der Basis der derzeitigen Kaufkraftsituation zukünftig nicht mehr erreichbar. Gleichwohl sind aufgrund der Entwicklungskonzeption der Stadt Rostock nennenswerte Flächenentwicklungen im innerstädtischen Einzelhandel als Planungsgrößen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist infolge der weiteren Angleichung an das Kaufkraftniveau der westlichen Bundesländer (ca. 86%) ein Kaufkraftzuwachs insgesamt zu verzeichnen.

Besonderer Berücksichtigung bedarf die Einschätzung der BBE zur Einzelhandelszentralität des Marktstandortes Rostock. Die Einzelhandelszentralität als Indikator für die Attraktivität eines Ortes im Vergleich zu konkurrierenden Standorten kennzeichnet, die Umsatzbindung der Kaufkraft im Marktgebiet. Unter Einbeziehung der peripheren Fachmarkt- bzw. Einkaufszentren erreicht Rostock derzeit insgesamt eine einzelhandelsrelevante Zentralität von 115 – 120 % (d.h. der erzielte Umsatz liegt 15 – 20% über der am Ort ansässigen Nachfrage). Hinter den anderen Oberzentren in M-V steht Rostock damit deutlich zurück. Ohne die angesprochenen peripheren Einzelhandelsflächen wird jedoch nur eine Zentralität von 80 % erreicht. Mithin sind derzeit noch Defizite in der Kundenbindung, insbesondere jedoch in der Umsatzverteilung zuungunsten der Innenstadt festzustellen.

Mit dem 3. Entwurf zum B-Plan 12.GE.52 ist weiterhin die Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten des täglichen Bedarfs zu berücksichtigen. In der Planung des Wohnbaugebietes „Brinckmanshöhe“ ist die Integration einer kleinen Wohngebietsnahversorgung für den gesamten Ortsteil Brinckmansdorf verankert. Hierfür sind in dem entsprechenden Bebauungsplan Flächen (mind. ca. 1700 m² BGF.) vorgesehen, die im Erdgeschoss nur durch Läden des Einzelhandels oder ausnahmsweise ladengebundenen Dienstleistungsgewerbe genutzt werden dürfen. Die nachhaltige Sicherung einer solchen Nahversorgungsfunktion wird u.a. auch durch eine Bündelung mehrerer Einzeleinrichtungen mit gegenseitigen Synergieeffekten zu einem Wohngebietszentrum bestimmt. Diese Planungs- und Entwicklungsabsicht, die bereits durch ein konkretes Investitionsvorhaben verbindlich untermauert wird, ist insoweit zu berücksichtigen, dass die Tragfähigkeit dieses Nahversorgungszentrums aufgrund der örtlichen Kaufkraft möglichst nicht durch andere, konkurrierende Angebote im Nahbereich unterhöhlt wird. Hier hinein wirkt insbesondere bereits das Lebensmittelsortiment des Globus-Marktes Roggentin, das einen gewissen Kaufkraftabfluss induziert. Insgesamt liegt das Kundenpotenzial im Stadtteil Brinckmansdorf mit ca. 4.000 EW bereits an der unteren wirtschaftlichen Grenze für ein Nahversorgungszentrum, erst recht für einen Supermarkt.

Nutzungen:

Der südliche Teil des Geltungsbereiches (ca. 13 ha) war bis 1995 gärtnerisch als Baumschule genutzt. Er ist derzeit umfänglich verkehrlich und tiefbaulich erschlossen und teilweise besiedelt.

In diesem Teilbereich befand sich vor Planaufstellung eine Tankstelle (ca. 0,4 ha) sowie ein stillgelegter Arm der Autobahnabfahrt Rostock Süd. Letzterer ist inzwischen zurückgebaut. An der Grenze des Plangebietes zur Tessiner Straße befindet sich ein angelegter, ca. 130 m langer und ca. 7 m breiter Gehölzstreifen, der im Zuge der vorzeitigen Besiedelung zwischenzeitlich stark ausgeholzt wurde.. Der mittlere Teil des Plangebietes (ca. 52 ha) war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses als Getreideanbaufläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches (ca. 20 ha) sind Wiese bzw. Wirtschaftsgrünland, das weiter nördlich in Trockengrünland übergeht. Im Westteil dieses Teilbereiches befindet sich ein etwa 370 m langer Bachlauf, der im Oberlauf verrohrt ist und als Vorfluter fungiert.

Am Böschungsfuß der BAB A 19 verläuft entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein angelegter, ca. 5 m breiter durchgehender Gehölzstreifen. An der Westgrenze des Plangebietes verläuft ein ca. 10 m breiter, unbewirtschafteter, gehölzfreier Geländestreifen, der mehrere Leitungstrassen aufnimmt.

Technische Infrastruktur:

Etwa 550 m nördlich der Tessiner Straße wird das Plangebiet in Ost-West Richtung von einer Erschließungstrasse gequert. Diese nimmt eine Trinkwasserleitung DN 300 und eine Abwasserdruckleitung DN 300 auf. Nördlich dieser Leitungstrasse ist eine Paralleltrasse für 2 20 kV-Kabel vorgemerkt. Südlich der AW-Druckleitung ist Bauraum für eine mögliche weitere Wasserrohrleitung vorgemerkt, entsprechende Düker unter dem Autobahndamm und unter dem Gleiseinschnitt wurden bereits gelegt. Am Westrand des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine 20 kV Hochspannungsfreileitung.

Etwa auf gleicher Trasse verläuft eine Trinkwasserleitung DN 150. Unmittelbar an der Böschungsoberkante des Bahneinschnittes befinden sich darüber hinaus mehrere sog. „Schlucker“ der DBAG zur Sicherung der Böschungskante gegen Schichtenwasser.

An der Südgrenze des Geltungsbereiches verläuft eine Gas-Mitteldruckleitung DN 150, die teilweise 70 m (östlich der Tankstelle) bzw. 20 m (westlich des Trafos) in das Plangebiet hineinreicht.

Weiterhin verläuft parallel zur Tessiner Straße zwischen Gleiseinschnitt und Trafo ein 20 - kV - Kabel mit Anschluß an den Trafo westlich der Tankstellenausfahrt.

An der Ostgrenze parallel zur BAB A 19 verläuft ein verrohrter Vorfluter DN 600 (Gewässer II. Ordnung), der im nördlichen Teil des Geltungsbereiches in den o.g. Bachlauf einbindet. Im südlichen Planbereich querte die Rohrleitung das Bebauungsgebiet diagonal und wurde daher bereits während der Planaufstellung auf diesem Teilabschnitt verlegt. Die Rohrleitung ist teilweise in schlechtem bautechnischen Zustand (Sandeinspülungen an den Muffen).

Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt in einer ebenen bis flach welligen Grundmoränenlandschaft und ist Bestandteil des Naturraumes „Kösterbecker Lehmoräne“, der sich im Vergleich zu nördlich gelegenen Lehmoränen durch einen höheren Lehmanteil und geringere Vernässung auszeichnet.

Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus Sand auf Geschiebemergel. Die Schichtung der eiszeitlichen Ablagerungen ist eher heterogen, so daß auch kleinflächig Unterschiede in der Zusammensetzung des Grundmoränenmaterials auftreten können (Geschiebelehm, Sandlinsen, Sand- und Tonhorizonte). Als Bodenarten werden sandige bzw. lehmig - sandige Böden angetroffen.

Ein Baugrundgutachten (Baugrund und Umwelt GmbH, 11.05.1995) für den südlichen Teil des Geltungsbereiches (ca. 22 ha) konstatiert unter dem Mutterboden bzw. Auffüllungen anlehmige Sande unterschiedlicher Mächtigkeiten ab 0,2 bis 0,8 m unter Gelände, die in mindestens mitteldichten Lageungsverhältnissen vorliegen.

Die Sande werden von bindigen, pleistozänen Substraten (Geschiebemergel) mit teilweise eingelagerten Sandschichten ab einer Tiefe von 2,2 m bis 3,7 m unterlagert. Sie sind als stark feinsandige, mittel bis schwach grobsandige, schwach kiesige Sand - Schluff - Gemische anzusprechen und liegen in mindestens steifplastischer, verbreitet sogar in halbfester Konsistenz vor.

An der Geländeoberfläche fällt das verbreitete Auftreten von Geschieben (Feldsteine) auf.

Die erwähnten Auffüllungen treten hauptsächlich im östlichen bzw. südöstlichen Plangebiet als stark humose Feinsande mit z.T. geringen Anteilen mittel- bis grobsandiger und kiesiger Korngrößen auf. Das 0,2 bis 0,6 m mächtige Mutterbodensubstrat ist stark humos und besteht neben geringen Mittelsand- und Schluffanteilen in der Hauptsache aus Feinsand.

Aus Gründen der Standsicherheit der Böschung des Gleiseinschnitts an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist nach dem Baugrundgutachten (Baugrund und Umwelt GmbH, 11.05.1995) zur Böschungsoberkante ein Gebäudeabstand von 30 m einzuhalten.

Das Gebiet fällt flach von SE nach NW von 29 m auf 23 m HN ab. Im Bereich des o.g. Bachbettes findet sich ein relativ steiler Geländeeinschnitt von 23 m auf 12 m HN. Nördlich schließt sich eine ca. 100 m breite Ebene (20 - 24 m HN) an. Danach fällt das Gelände wieder steil ab in das Tal des Neuendorfer Baches (Oberes Carbäktal).

Aufgrund der großflächigen Acker- bzw. Grünlandnutzung erscheint das Landschaftsbild ausgeräumt. Aufgrund der Bahnlinie, der BAB A 19, der B 110 und der südlich angrenzenden Siedlungsfläche erfährt das Plangebiet eine relative Verinselung vom landschaftlichen und naturräumlichen Großraum. Lediglich im Norden wird das Gebiet vereinzelt durch einige Gehölze (Bergahorn, Erle, Holunder, Weißdorn) aufgelockert.

Der Plangeltungsbereich gehört zum Wassereinzugsgebiet der Warnow.

Das Gebiet ist frei von Nutzungseinschränkungen aufgrund von Grundwassernutzungen. Der Planungsraum liegt jedoch in einer Grundwasservorsorgefläche, die beim Geologischen Landesamt M-V als für die Grundwassergewinnung nutzbar kartiert ist. Diese Ressourcenfläche ist jedoch ohne rechtliche Relevanz.

Bis auf wenige ausgegrenzte Areale wurden insbesondere im Bereich südlich der Rohrleitungstrasse (AW DN 300 / TW DN 300) unter dem Mutterboden bzw. den Auffüllungen stark lehmige Sande mit Mächtigkeiten von 2,0 bis 3,0 m erkundet. Dies entspricht einem schwach durchlässigen Boden (DIN 18130). Eine unmittelbare Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser besteht hier nicht.

Aufgrund des hohen Feinkornanteils der Sande und Geschiebelehme wird die Versickerungsfähigkeit der Böden relativ gering, bei wenig intensiven Niederschlägen aber ausreichend sein. Bei hohem Sandanteil ist mit einer hohen Versickerungsrate und einer geringen Frostanfälligkeit des Bodens zu rechnen.

Im Bereich nördlich der Rohrleitungstrasse wird der Geschiebemergel teilweise von ca. 2 m mächtigem Hochflächensand überlagert. Dieser stellt den oberen ungedeckten und damit ungeschützten Grundwasserleiter dar. Im Umgang mit Wasserschadstoffen ist Vorsicht geboten.

5. Grundzüge der Planung

Die künftige Bebauung im Plangebiet beeinflusst nachhaltig die südöstliche Ortszufahrt der Stadt Rostock. Neben der Planungsabsicht, Baurecht für ein Möbelhaus und einen sonstigen Fachmarktbereich sowie für größere gewerbliche Unternehmen herzustellen, ist auch die kleinteilige Einzelhausstruktur der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Brinckmansdorf zu berücksichtigen.

Unmittelbar an der Tessiner Straße werden daher kleinere Baufelder und Bauhöhen festgesetzt, so daß die Baumassenentwicklung begrenzt werden kann.

Im rückwärtigen Bereich werden großzügige Baufelder festgesetzt, die die Möglichkeit kompakter Baumassen bieten. Damit wird dem Ansiedlungsziel entsprochen und die Bedürfnisse des Lärmschutzes für die vorhandene Wohnbebauung werden berücksichtigt.

Das Plangebiet wird mittig in Nord - Süd - Richtung durch eine 20,7 m breite öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße A) im Abstand von ca. 160 m zum Gleiseinschnitt aufgeschlossen, die dann südlich der vorhandenen Leitungstrasse (TW DN 300, AW-DL DN 300) rechtwinklig auf die Bahnlinie Überseehafen - Kavelstorf zuführt und diese beim Bahnkilometer 9.025 mit einem Brückenbauwerk überquert. Diese Straße bindet an der südlichen Geltungsbereichsgrenze in Höhe der vorhandenen Tankstelle in das bestehende Kreuzungsbauwerk Autobahnabfahrt / B 110 ein.

Nördlich der o.g. tiefbaulichen Erschließungstrasse werden weitere Bauflächen durch eine 12 m breite öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße B) erschlossen. Durch ringförmige Verkehrsflächen und Stiche östlich der Haupteerschließung (Planstraße D-L) werden die Bauflächen in der Tiefe erschlossen. Die Ringschlüsse und Stiche tragen untergeordneten Charakter. Soweit später konkrete Ansiedlungsbedingungen dies erfordern, können wahlweise einer oder mehrere Ringe bzw. Stichstraßen im Wege einer vereinfachten Satzungsänderung nach § 13 BauGB fortfallen. Damit ist die Bildung sowohl kleingliedriger Grundstücksstrukturen als auch - bei Bedarf - größerer zusammenhängender Grundstücke möglich.

Im südlichen Bereich wird mittels einer Stichstraße mit Wendeschleife (Planstraße C) ebenfalls die Möglichkeit für eine kleinteilige Grundstücksstruktur geschaffen.

Das Baugebiet 2/SO soll zu einem Gebiet für einzelne Fachmärkte entwickelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die weitere Entwicklung der Innenstadt als attraktiver Standort des gehobenen Einzelhandels mit besonderem Anspruch an Auswahl, Beratung, Service und Ambiente möglichst nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass eine realistische Branchenstruktur zur Umsetzung des Fachmarktstandortes Brinckmansdorf gewahrt wird. Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils Brinckmansdorf im Wohngebiet Brinckmanshöhe soll mit der Planung eines Fachmarktgebietes im Gewerbepark Brinckmansdorf unter Bewahrung des klassischen Nahversorgergedankens in Brinckmanshöhe unterstützt werden. Kleinere sog. Shop-in-Shop Angebote und ergänzende Dienstleistungseinrichtungen sollen unterbunden werden, um das Angebot auf eine ziel- und branchenorientierte Einzelversorgung im jeweiligen Angebotssortiment zu beschränken und einen Zentralitäts- und Attraktivitätszuwachs zuungunsten städtebaulich bedeutenderer Einzelhandelsstandorte (insbesondere der Innenstadt) möglichst weitgehend einzuschränken.

Eine ausreichend leistungsfähige verkehrliche Anbindung ist zu berücksichtigen, so dass der Durchgangsverkehr auf der Tessiner Straße (B 110) und zur BAB A 19 und die Wohngebietszuführung nach Brinckmanshöhe nicht beeinträchtigt werden.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung

Die Baugebiete werden als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, und als sonstige Sondergebiete nach § 11 (3) BauNVO - hier Möbelhaus und Fachmärkte sowie Supermarkt - festgesetzt.

Gewerbegebiete:

In den Gewerbegebieten (GE 1 – 5, 7 - 15) sind Vorhaben gem. § 8 (2) BauNVO allgemein bzw. gem. § 8 (3) BauNVO als Ausnahme zulässig. (Anm.: Die fortlaufende Nummerierung (Nr. 6) wurde aufgrund des 2. Entwurfs im Zuge der Planaufstellung unterbrochen.)

Einzelhandelshandelsbetriebe - mit Ausnahme des produktions- bzw. dienstleistungsbezogenen Einzelhandels, der dem Hauptgeschäftsbereich am Standort Brinckmansdorf speziell deutlich untergeordnet sein muß (Berücksichtigung von Filialbetrieben) - werden auf der Rechtsgrundlage des § 1 (9) BauNVO in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Die Verkaufsfläche je gewerblichem Baugebiet wird unter Ausschluß von jeglichen innenstadtrelevanten Sortimenten gem. Erlaß des MinBLUM v. 04.07.95) auf 700 m² begrenzt. Mit der entsprechenden Festsetzung (Teil B Nr. 1.1. - 1.3.) soll bewirkt werden, daß nur unternehmensgebunden und untergeordnet Einzelhandel betrieben werden kann und zwar von solchen Unternehmen, die üblicherweise in Gewerbegebieten angesiedelt sind und dort als Ergänzung ihres standortbezogenen Leistungsprofils unternehmensspezifische Waren an Letztverbraucher anbieten. Betriebe deren alleiniger oder überwiegender Geschäftszweck im Einzelhandel liegt (typ. Einzelhandelsbetriebe) sind hier somit ausgeschlossen. Damit wird eine stille, nicht beeinflussbare Häufung von Einzelhandel und eine mögliche Einzelhandelsagglomeration etwa durch sog. 'factory outlets' unterbunden, die negative, nicht steuerbare Auswirkungen auf das gesamtstädtische Einzelhandelsnetz und auf die vorgesehene Einzelhandelsentwicklung haben könnte.

Einzelhandelsbetriebe sollen eine bedarfsgerechte und verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Sie sind daher vorrangig im Stadtzentrum, in den einzelnen Stadtteilzentren sowie auch im Wohnungsnahbereich unterzubringen. Soweit Einzelhandelsbetriebe aufgrund ihrer Größe, ihres Sortiments und ihrer Absatzform nicht grundsätzlich für periphere Standortlagen prädestiniert sind und damit eine Festsetzung nach § 11 BauNVO erfordern, widersprüche ihre Unterbringung in den Gewerbegebieten des Gewerbeparks Brinckmansdorf einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da Geschäftsstrukturen in gut erreichbaren zentralen Lagen notwendigerweise geschwächt würden, wenn eine Einflussnahme durch die vg. Restriktionen ausbliebe.

Sondergebiet Möbelhaus:

Im Sondergebiet Möbelhaus soll die Errichtung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 10.000 m² zugelassen werden.

Nach Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und mit dem Einzelhandelsverband wird der Entwicklungsspielraum in der Möbelbranche in der Stadt Rostock mit 20.000 m² VFl. beziffert.

Die Möbelbranche ist im großflächigen Angebotssektor gegenwärtig im Marktgebiet Rostock sehr einseitig vertreten. Mit der Entwicklung am Standort Bentwisch besteht ein Verkaufsflächenangebot im Bereich Möbel von insgesamt ca. 39.000 m², die sich auf einen einzelnen Anbieter konzentrieren. Ziel der Hansestadt Rostock ist es, die Angebotsvielfalt in der Möbelbranche zu verbessern. Zur Sicherung einer nachhaltigen Stabilität einer Neuansiedlung mit vergleichbaren Wettbewerbsbedingungen erscheint eine Verkaufsfläche von 10.000 m² erforderlich.

Aufgrund der peripheren Standortlage sowie des starken Anteils innenstadtprägender Sortimente im Hanse-Fachmarkt-Zentrum Bentwisch (ca. 16.000 m² VRFI.) und auch in Roggentin / Broderstorf, ist eine Beschränkung innenstadtgefährdender Sortimente geboten, um negative Auswirkungen auf die Entwicklung anderer, zentraler Versorgungsbereiche der Stadt abzuwenden.

Auf der Rechtsgrundlage des § 11 (2) i.V.m. § 1 (9) BauNVO werden daher Sortimente und Verkaufsflächen nach Art und Umfang festgesetzt:

Zulässig sind neben Möbeln aller Art und Einrichtungsgegenständen die Sortimente

- a) Teppiche und Teppichböden,
- b) Beleuchtungskörper und Zubehör,
- c) weiße Ware
- d) braune Ware
- e) Gardinen, Bettwaren und Dekorationsstoffe.
- f) Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- g) Bilder, Bilderrahmen.

Das Kernsortiment Möbel ist auf mind. 85 % der Verkaufsfläche anzubieten. Branchenübliche Rand- und Nebensortimente sind auf max. 15% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken. Die nach Nr. 1.6. b) - g) zulässigen Sortimente sind nicht in gesonderten Verkaufsabteilungen anzubieten und dürfen im einzelnen eine Verkaufsfläche von jeweils 400 m² nicht überschreiten. Die in diesem Rahmen zulässigen Sortimente werden explizit festgesetzt; alle anderen nach dem Einzelhandelserlaß des Min BLUM M-V (04.07.95) als innenstadtrelevant bezeichneten Sortimente sind ausgeschlossen.

Das geplante Möbelhaus sollte so gestaltet werden, daß es den Stadteingang der Hansestadt Rostock herausstellt. Die Sichtbeziehungen von der BAB A 19 sind dabei zu berücksichtigen. Die Möglichkeiten einer Simultandarstellung sollten bei der Objektplanung genutzt werden.

Sondergebiet Fachmärkte:

Das Sondergebiet Fachmärkte (SO/2) ergänzt den Einzelhandelsstandort Brinckmansdorf. Die Branchenstruktur wird aufgrund § 11 (3) BauNVO beschränkt, um negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung und die Entwicklung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich des Marktgebietes Rostock zu vermeiden. Es gelten daher grundsätzlich die gleichen Beschränkungen zur Sortimentsstruktur, wie bereits beim Sondergebiet Möbelhaus ausgeführt.

Innenstadtrelevante Sortimente der Vermutungsregel des Erlasses des Min BLUM M-V VIII 410 505.3-4 vom 04.07.95 und insbesondere stark innenstadtrelevante Sortimente nach Hatzfeld / Abel (sh. BauNVO Kommentar Fickert / Fieseler, 9. Auflage § 11 Rn. 27.22) und nach dem GWH-Gutachten (1996) sowie der BBE - Analyse 2000 (sh. S. 64, 65) werden weitgehend nicht in die Positiv-Liste des Zulässigkeitsrahmens (sh. Teil B Nr. 1.10.) aufgenommen. Eine Ausnahme bilden dabei die unter Teil B Nr. 1.10. genannten Sortimente g) – j) (Fahrräder, Textilien, Schuhe, Drogerieartikel).

Besonderer Begründung bedarf die Zulässigkeit der sogenannten innerstädtischen Leitbranchen Textilien und Schuhe. Es ist festzustellen, dass bei Textilien gegenwärtig grundsätzlich ein Defizit in der Innenstadt besteht, die an der Stadtperipherie mit dem B-Plan 12.GE.52 geplante Zulässigkeit also in Standortkonkurrenz zur Innenstadt steht. Nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes M-V e.V. bestehen Bedenken gegen eine Ansiedlung nicht, soweit im Angebot beider Standorte (flächenmäßig) Deckungsgleichheit besteht oder die Peripherie auf wenig preis- und serviceintensive Angebote beschränkt wird (Discounterhandel, Rest- und Sonderposten). Mit der Festsetzung von Mindestverkaufsflächen je Fachmarkt (400 m², Teil B Nr. 1.9.) wird diese Bedingung sowohl für das Sortiment Textilien als auch alle anderen innenstadtrelevanten Sortimente (Teil B Nr. 1.10 g)– j)) planungsrechtlich gebunden. Es wird dabei davon ausgegangen, dass Textileinzelhändler mit höherwertigen Warenangeboten und hoher Angebotstiefe i.d.R. in weniger flächenintensiven Raumstrukturen agieren, so dass im Ergebnis die o.g. Standortkonkurrenz egalisiert bzw. mindestens deutlich gemildert wird. Im innerstädtischen Leitsortiment Schuhe ist für die Rostocker Innenstadt eine flächenmäßig sehr gut entwickelte Angebotsstruktur zu verzeichnen, die in einigen Bewertungen bereits als dominierend eingeschätzt wird. Die Begründung einer Zulässigkeit für Schuhfachmärkte mit mdst. 400 m² VFI. dürfte daher keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt erzeugen.

In den Sortimenten Drogerieartikel und Fahrräder wird die Auffassung vertreten, dass im Innenstadtbereich für diese Branchen hinreichende Flächenangebote für die Größenordnung ab 400 m² nicht nachweisbar sind, so dass hier auf periphere Standortlagen ausgewichen werden muss. Dies trifft insbesondere für das Sortiment Fahrräder zu, da hier i.d.R. größere Ausstellungsflächen benötigt werden, die unter innerstädtischen Mietbedingungen nur begrenzt realisierbar sein dürften. Bei dem Sortiment Drogerieartikel kann darüber hinaus nach Auffassung des Einzelhandelsverbandes M-V e.V. für die Innenstadt eine bereits hinreichend entwickelte Angebotsstruktur festgestellt werden, so dass hier ebenfalls Standortkonkurrenzen weitgehend auszuschließen sind.

In der Branche Unterhaltungselektronik / Computer / Elektrohaushaltswaren / Foto und Optik ist derzeit das innerstädtische Angebot noch nicht hinreichend entwickelt. Ein für die Innenstadt mit Magnetfunktion wirksamer Betrieb befindet sich derzeit jedoch in Realisierung (ca. 3000 m² VFI.) Damit wird eine nennenswerte Erhöhung des Verkaufsflächenanteils dieser Branche im Verhältnis Innenstadt – Peripherie erzielt. Eine weitere Attraktivitätssteigerung bezüglich der vg. Sortimente in der Innenstadt ist darüber hinaus nicht zu erwarten.

Um dieses derzeit dynamische Wechselverhältnis Innenstadt – Peripherie insoweit zu berücksichtigen, dass eine vorrangige Entwicklung und Konsolidierung der Innenstadt in dieser Branche gesichert ist

bzw. rechtlich steuerbar bleibt, werden die vg. Sortimente (Teil B Nr. 1.11. k – n)) als Ausnahmetatbestand in den Zulässigkeitsrahmen des B-Plans eingeführt. Ein im Sortiment vergleichbares Warenangebot in einem leistungs- und konkurrenzfähigen Flächenrahmen im City-Kernbereich der Rostocker Innenstadt entsteht aktuell investiv.

Weiterhin ist zur Begründung der ausnahmsweisen Zulässigkeit eines Elektronikfachmarktes in Brinckmansdorf insbesondere im Sortimentsbereich der sog. „Neuen Medien“ eine Neuorientierung des Marktes zu verzeichnen, die aufgrund neuer Nachfragepotenziale zusätzliche Gestaltungs- bzw. Ansiedlungsspielräume in diesem Angebotssegment eröffnet.

Die aufgrund der Innenstadtrelevanz einzelner Sortimente zu erwartenden Auswirkungen auf die Entwicklung des Stadtzentrums werden minimiert durch Beschränkung der Verkaufsfläche im SO2 auf insgesamt 5.700 m². Damit werden auch Bedenken der Raumordnungsbehörde, der IHK und des Amtes für Wirtschaftsförderung sowie auch des City-Kreises und von Bürgern berücksichtigt. Eine weitere Schwerpunktbildung als Standortkonkurrenz zur Innenstadt wird dadurch deutlich gemildert. Durch Festsetzung von Mindestverkaufflächen je Betrieb von 400 m² wird darüber hinaus vermieden, dass sich das Gebiet durch Angebotsvielfalt und unterschiedliche Betriebsgrößen in Richtung Einkaufszentrum entwickeln könnte.

Die Festsetzung von Mindestgrößen bei den Verkaufsflächen implementieren flächenintensive Betriebe, die in der Regel wenig beratungs- und serviceorientiert sind und überwiegend im Niedrigpreissektor tätig sind. Auch insoweit wird eine weitestmögliche Abgrenzung von innenstadtrelevanten Handelsformen und Angebotsstrukturen planungsrechtlich fixiert.

Aufgrund der Strukturuntersuchung des Einzelhandels in M-V (Dr. Lademann & P., 12/00) legt die Stadt eine gegenüber dem Stand 1997 gestiegene Kaufkraft zugrunde (86,4% des Bundesdurchschnitts), die sich nach dortseitiger Auffassung nicht weiter erhöhen wird. Eine überschlägige Hochrechnung dieses aktuellen Kaufkraftniveaus auf die tragfähige Verkaufsfläche des Marktstandortes Rostock ergibt einen Verkaufsflächenrahmen von ca. 420.000 m² VFI. Dies entspricht auch dem Befund der Analyse 2000 (418.400 m² VFI. - BBE, Hamburg), in dem der Gewerbepark Brinckmansdorf bereits mit den aufgrund des 1. und 2. Entwurfs ursprünglich festgesetzten 20.000 m² VFI. enthalten ist. Mit dem inzwischen vollzogenen Baubeginn und aufgrund eines daraufhin abgeschlossenen Mietvertrages für einen UE-Fachmarkt in der Kröpeliner Straße erfährt das Stadtzentrum eine nennenswerte Stärkung. Die Verkaufsfläche der innerstädtischen Leitbranche Elektrobedarf / Unterhaltungselektronik wird damit gegenüber dem Stand von 1997 (3.270 m²) auf nunmehr ca. 7.900 m² mehr als verdoppelt. Darüber hinaus wird für diese Branche seitens der Fachleute mittelfristig eine vergleichsweise überdurchschnittliche Umsatzentwicklung erwartet. Diese Sachverhalte erlauben die Sortimentsausweisung Elektrobedarf / UE am Standort Brinckmansdorf. Die diesbezüglich im B-Plan verankerte Voraussetzung für eine Ausnahmeregelung ist somit bereits in Sicht.

Als weiterer Ausnahmetatbestand wird im Baugebiet SO 2 ein Supermarkt (Lebensmittel) zugelassen. Neben dem zu erwartenden, vergleichsweise besonders starken Zu- und Abgangsverkehr als verkehrliche Auswirkung (sh. Pkt. 7) wird mit dem Sortiment Lebensmittel die angestrebte Bevölkerungsnahversorgung im Wohngebietszentrum Brinckmanshöhe berührt. Lebensmittel sind als Grundsortiment der täglichen bzw. der Nahversorgung als tragend für das konzipierte Nahversorgungszentrum in Brinckmanshöhe zu bewerten. Ihre Zulassung an einem weiteren Standort im unmittelbaren Nahbereich des Wohngebietszentrums könnte die dortige Entwicklungskonzeption nachhaltig gefährden, wenn eine Prioritätensetzung zugunsten des Wohngebietes ausbliebe. Im benachbarten Wohngebiet „Brinckmanshöhe“ sollen Versorgungsangebote für Waren und Dienstleistungen des örtlichen Bedarfs entwickelt werden. Der Stadt wurde eine dieser Voraussetzung entsprechende private Bau- und Ansiedlungserklärung gemacht. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorrangstellung der angesprochenen Bevölkerungsnahversorgung in Brinckmanshöhe gesichert ist und die entsprechende Festsetzung im B-Plan „Brinckmanshöhe“ für die Erdgeschossbereiche weiterhin sinnvoll ist. Dabei muss berücksichtigt werden, dass eine klassische Wohngebietsversorgung für Brinckmansdorf aufgrund der Einwohnerzahlen derzeit am unteren Schwellenwert für entsprechende Ansiedlungsinteressen des Einzelhandels liegt. Insoweit wird mit der Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters im Gewerbepark der periodische Bedarf aus dem Gesamtbereich Brinckmansdorf berücksichtigt und damit das wohnortnahe Versorgungsangebot im Stadtteil nachhaltig gestärkt. Wegen der Standortlage im Gewerbepark besteht die Chance, das im Einzugsgebiet begrenzte Kundenpotenzial durch einzelne autoorientierte Kunden auszugleichen. Die Ansiedlungschancen werden damit erhöht.

Die im B-Plan Nr. 12.W.60 konzipierten kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen (dort Teil B Nr. A3) werden im B-Plan 12.GE.52 durch Festsetzung von Mindestgrößen je Einheit und Beschränkung auf Fachmärkte sowie Ausschluss von Dienstleistungseinrichtungen nach den Möglichkeiten des Planungsrechts gesichert.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO mit der Grundflächenzahl sowie mit der Höhe baulicher Anlagen als Zahl der Vollgeschosse bzw. als Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt.

In den Gewerbegebieten wird generell eine Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,8 und eine Bauhöhe von drei Vollgeschossen festgesetzt.

Im Baugebiet GE 1 unmittelbar an der Tessiner Straße wird mit maximal zwei Vollgeschossen eine aufgelockerte Bebauung vorgegeben, die der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung genügen soll.

Soweit bereits hinreichend konkrete Ansiedlungsinteressen bekannt sind, wird die Festsetzung des Maßes der Nutzung hierauf abgestellt.

Insbesondere bei gewerblichen Vorhaben ist allein die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse häufig nicht eindeutig für die Beurteilung der Zulässigkeit, da sich gewerbliche Vorhaben i.d.R. nicht nur auf Gebäude beschränken, sondern auch andere bauliche Anlagen wie etwa Masten, Reklameeinrichtungen oder Regallager umfasst, deren Höhe mit dem Begriff des Vollgeschosses nicht bestimmt werden kann. Auch bei Gebäuden ist mit dem Begriff des Vollgeschosses allein eine höhenmäßige Begrenzung nicht verbunden. Z.B. Werkhallen oder etwa Sporthallen haben i.d.R. deutlich größere Raumhöhen als der Schwellenwert 2,30 m nach § 2 der LBauO M-V. Daher wird in Teil A ergänzend die Oberkante baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt: GE/2,3, 8-15: OK 12 m, GE/ 1, 4: OK 9 m (gemessen jwls. über der zugeordneten Straßenbegrenzungslinie). Überschreitungen jeweils bis zu 2,5 m durch Teile von geneigten Dächern können ausnahmsweise zugelassen werden.

Damit sind bei den in Gewerbegebieten üblichen Geschosshöhen die festgesetzten Vollgeschosshöhen erreichbar. Bei Gebäuden mit steilen Dächern ist die raumbildende Wirkung des Daches der aufgehenden Fassade untergeordnet. Da die Festsetzung der Höhenbegrenzung ausschließlich aus Gründen der Orts- bzw. Landschaftsbildgestaltung (nicht etwa aufgrund von Richtfunktrassen o.ä.) erfolgt, kann ausnahmsweise z.B. die Spitze eines steilen Daches die allgemein festgesetzte Höhe überschreiten, ohne daß der Regelungszweck der Festsetzung entfremdet würde.

Die kompakten Baumassen im GE 4 und 5 sowie auch im SO 1 und 2 übernehmen gleichzeitig Lärmschutzfunktion gegenüber der BAB A 19 für die westlich anschließende Bebauung.

Die Deutsche Telekom AG bittet mit Schr. v. 01.08.96 um Standortzuweisung für einen Funkmast im GE 2, südl. des Rückhaltebeckens. Zusätzlich besteht ein Baubegehren zur Errichtung eines weiteren Funkmastes. Der Forderung des Umweltamtes nach einem Standort im zentralen Bereich des Gewerbeparks wurde zugestimmt. Dem Standortersuchen GE 2 wurde gefolgt. Ein weiterer Standort soll vorgehalten werden. Aufgrund der Bedenken des Straßenbauamtes Schwerin (Schr. v. 18.07.96) wird dem Standortvorschlag GE 10 (Umweltamt HRO) nicht gefolgt. Dem Gedanken einer Standortzuweisung im zentralen Bereich des Gewerbeparks folgend, wird ein Funkmast im jeweils östlichen Drittel eines der Gewerbegebiete GE 11, 12 oder 13 vorgesehen (Festsetzung Teil B Nr. 1.4.) Eine Überschreitung der allgemeinen Bauhöhenentwicklung ist hier aus betriebstechnischen Gründen erforderlich; die Verstärkeranlagen dienen der Verbesserung der Empfangsqualität des Funknetzes im Raum Rostock.

Im Sondergebiet 2 (Fachmärkte) wird aufgrund der verfügbaren Größe des Baugrundstücks die Größe der zulässigen Verkaufsfläche (als indirekter Indikator für die Gebäudegrundfläche) auf 5.700 m² beschränkt (Teil B Nr. 1.8.). Die Stadt Rostock geht dabei davon aus, dass zur Bereitstellung ausreichender Pkw-Stellplätze für den Kundenverkehr auf der Grundlage von § 48 LBauO M-V i.V.m. Pkt. 48.1. Nr. 3.3. VV LBauO M-V eine Mindestkennzahl von 1 Stpl. Je 20 m² Vfl. Im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen sein wird. Der sich hieraus ergebende Flächenbedarf für Stellplätze mit Fahrwegen zzgl. Feuerwehrumfahrt beschränkt notwendigerweise die realisierbare Gebäudegrundfläche. Ausgegangen wird dabei von einer für periphere Lagen üblichen ebenerdigen Unterbringung von Stellplätzen und eingeschossiger Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Entlang der Tessiner Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um so eine akzeptable Raumbegrenzung zu bewirken. Entlang der Haupteerschließungsstraßen (Planstraßen A, B) werden auf der Westseite Baulinien festgesetzt, die ein möglichst dichtes Heranrücken der künftigen Bebauung an die Verkehrsachse bezwecken sollen, um hier ebenfalls die Abschirmwirkung baulicher Anlagen für den Lärmschutz der westlich angrenzenden Wohnbauflächen auszunutzen. Da bei den Baulinien nicht die klare Raumbegrenzung, sondern die Erfordernisse des Lärmschutzes im Vordergrund stehen, wird ihre starre, durchaus auch restriktive Wirkung auf der Rechtsgrundlage des § 23 BauNVO durch die Festsetzungen Nr. 2.1. und 2.2. (Teil B der Satzung) relativiert, so dass ein begrenztes Vor und Zurücktreten von Gebäudeabschnitten zulässig ist, die Lärmschutzanforderungen aber berücksichtigt bleiben.

Entlang der BAB A 19 wird aufgrund des § 9 FStrG i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist und deren Nutzung, festgesetzt. Entsprechend FStrG ist eine Bebauung innerhalb des Abstandes von 40 m zur Fahrbahnkante der BAB A 19 unzulässig. Eine Bebauung im 100 - m - Bereich bedarf der Zustimmung des Baulasträgers der BAB A 19; sie darf nur versagt werden, soweit dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, etwaiger Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung erforderlich ist. Die Fläche verbleibt in der GE-Nutzung. Die entsprechend FStrG zulässigen Nutzungen werden in Teil B Nr. 1.14. präzisiert: ausgeschlossen sind Hochbauten aller Art.

Entlang des als freie Strecke geltenden Abschnitts der B 110 wird gem. § 9 FStrG ein 20 m breiter Baufreihaltbereich festgesetzt

Sonstige Nutzungen

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen nach § 19 (4) wird ausgeschlossen, um eine verbindliche und praktikable Regelung des Grünausgleichs nach § 8, 8a BNatSchG treffen zu können. Da in der Mehrheit Grundflächenzahlen von 0,8 festgesetzt sind, sind nur einzelne Bauflächen von dieser Regelung berührt.

In den Baugebieten sind mehrere Flächen, die mit Leitungsrechten belastet werden können, festgesetzt. Sie dienen der Erreichbarkeit der zugeordneten Leitungen durch den Leitungsträger. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden bzw. sind zugänglich zu halten. Das Leitungsrecht umfasst jeweils die Befugnis des entsprechenden Leitungsträgers, Leitungsanlagen herzustellen und zu unterhalten. Die Wirksamkeit der Rechte bedarf der Eintragung in das Grundbuch.

Die Leitungsrechte für neu erforderlich werdende Leitungen für Gas und Wasser werden so bemessen, dass die DIN 1998 eingehalten wird.

Das Fahrrecht zugunsten des Baugebietes GE 7 auf dem Baugebiet SO 1 dient der Abwicklung des abfließenden Verkehrs von der Tankstelle, da eine direkte Einordnung der abfahrenden Kfz in den unmittelbaren Kreuzungsbereich mit mehreren Fahrspuren die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden könnte. Mit dem Fahrrecht wird eine Einordnung der von der Tankstelle in die Planstraße A abfließenden Fahrzeuge außerhalb der Spuraufweitung ermöglicht. Es gelten die gleichen Einschränkungen und Maßgaben wie bei Leitungsrechten (s.o.).

7. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Brinckmansdorf“ sieht Bauvorschriften zu Werbeanlagen sowie zu bestimmten Einfriedungen vor.

Werbeanlagen

Vom SBA Schwerin angeregt, konnte die HRO einem Ausschluss von Werbeanlagen im 100 m Abstand zur BAB 19 folgen. Über die Regelungen des FStrG hinaus, wurde diese Festsetzung Nr. 5.1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzungen Nr. 5.2 bis 5.4 dienen einer grundsätzlichen städtebaulichen Ordnung, die unter gestalterischer Betrachtung als Grundzug der Planung begriffen werden sollte. Besonders großformatige Werbetafeln und Werbeanlagen mit Fern- oder Leuchtwirkung wurden unter Rücksichtnahme auf eine nicht ganz auszuschließende Beeinflussung des Verkehrs auf der BAB 19 und der B 110 aber auch unter besonderer Rücksichtnahme auf das unmittelbar anliegende Wohngebiet Brinckmanshöhe ausgeschlossen bzw. reglementiert.

Daneben haben sich großformatige Werbetafeln an die Baugrenzen zu halten und sich entsprechend allgemeiner baurechtlicher Regelungen in des geplante Ortsbild einzufügen.

Einfriedungen

Die Festsetzung Nr. 5.5 regelt die Verwendung von Sträuchern und Hecken zur Grundstückseinfriedung zum Straßenraum hin. Dies geschieht ebenfalls aus gestalterischer, städtebaulicher Überlegung heraus. In diesem Zusammenhang wurde für die Bereiche von Einmündungen auf die Regelungen der RAS-K-1 als grünordnerischer Belang unter der Festsetzung Nr. 3.14 hingewiesen.

8. Verkehr

Das Plangebiet wird mit einer breiten öffentlichen Straße (Planstraße A) erschlossen. Diese nimmt den überwiegenden Teil des Quell- und Zielverkehrs aus dem Wohngebiet Brinckmanshöhe / Riekdahl auf. Dazu wird ein Brückenbauwerk über die Gleise am westlichen Gebietsrand festgesetzt. (Realisierung bereits erfolgt). Die Querungsstelle am Bahnkilometer 9.025 ist mit der Deutschen Bahn AG abgestimmt (Protokoll v. 02.11.95). Eine Weiterführung der Planstraße A bis zur B 105 ist mit der Erschließung des Wohnungsbaustandortes vorgesehen. Der Gewerbepark schafft die erforderlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohnungsbaustandortes Brinckmansdorf - Riekdahl.

Im Süden bindet die Planstraße A in den Kreuzungsbereich der B 110 ein. Der Kreuzungsausbau ist bereits vollständig fertiggestellt. Die Erschließungsplanung für das B-Plangebiet wurde in Abstimmung damit erstellt und abschnittsweise realisiert.

In der Ausbauplanung des Knotens an der B 110 sind die zu erwartenden Verkehrsmengen aufgrund des 1. Entwurfs zum B-Plan 12.GE.52 und des Wohnstandortes Brinckmanshöhe berücksichtigt (ISV, Magdeburg, 1996). Die im Zuge des 2. Entwurfs zum B-Plan 12.GE.52 bezüglich des SO/2 vorgenommenen Änderungen der Flächennutzung (Zulässigkeit von Fachmärkten mit ausschließlich geringer Verkehrsintensität) fügen sich in diesen Rahmen ein, ohne Änderungserfordernisse am Knoten zu begründen.

Mit dem 3. Entwurf zum B-Plan 12.GE.52 werden Einzelhandelsnutzungen in den B-Plan aufgenommen, die ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen erzeugen. Dabei ist in der Prognose von einer Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs insbesondere des Sondergebietes SO/2 auszugehen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist über den bestehenden Knoten an der B 110 nicht mehr abwickelbar. Eine Überprüfung der bisherigen Ampelschaltung (IB LOGOS, Programm LISA) durch die Hansestadt Rostock ergibt, dass mit den hinzukommenden Anforderungen der Knoten B 110 / Rampe A 19 / Timmermannsstrat nicht mehr leistungsfähig ist. Der Linksabbieger aus Richtung Innenstadt in die Timmermannsstrat würde die Hauptachse der B 110 überstauen; der Verkehr auf der untergeordneten Zufahrt Timmermannsstrat kann nicht abgewickelt werden. Eine Reduzierung der Grünzeiten auf der Haupttrasse (B 110) zugunsten der Gewerbegebieteszufahrt ist mangels entsprechender Zeitreserven nicht möglich.

Um Auswirkungen auf den fließenden Verkehr der BAB A 19 und der B 110 zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Bau einer zusätzlichen (zweiten) Linksabbiegerspur in der Tessiner Straße (B 110) zur Führung des Verkehrs von der Innenstadt ins Gewerbegebiet (Verlegung Radweg in Richtung Mercedes-Benz, teilweise Rückbau des Mittelstreifens, Anpassung der Entwässerung)
- Bau einer zweiten Spur in der Timmermannsstrat bis zur Grundstückszufahrt SO/2 zur Ableitung des zweispurigen Linksabbiegers aus der Innenstadt (Verlegung Rad- und Gehweg, Anpassung Entwässerung, Inanspruchnahme des Grünstreifens und teilweise der bisher als Baugrundstück festgesetzter Flächen GE 7, SO 1, SO 2) – eine Ausnahmegenehmigung nach § 27 LNatG M-V ist durch die UNB in Aussicht gestellt
- Bau einer zusätzlichen (zweiten) Linksabbiegerspur in der Timmermannsstrat zur Führung des Verkehrs vom Gewerbegebiet in Richtung Roggentin (Inanspruchnahme des Straßenbegleitgrüns, Verlegung des Rad- und Gehweges, Anpassung Entwässerung und Beleuchtung, evtl. Eingriff in den Leitungsbestand)
- Anpassung der Lichtsignalanlage.

Durch die erforderlichen Maßnahmen zum Knotenausbau ist folgender Grunderwerb notwendig:

- Flst. 20/46 (SO/2): ca. 200 m²
- Flst. 20/33 (SO/1): ca. 350 m²
- Flst. 20/39 (GE/7, BP-Tankstelle): ca. 85 m²
- Flst. 20/42 (GE/1, Burger King): ca. 30 m²
- Flst. ... (Mercedes-Benz): ca. 125 m².

Der Knotenausbau ist dabei in der Planänderung vollständig dem geänderten und ergänzten Sondergebiet 2 als Verursacher anzulasten. Der bestehende Kreuzungsbereich wurde entsprechend dem bisher prognostizierten Verkehrsaufkommen für das Gewerbegebiet und das Wohngebiet Brinckmanshöhe realisiert.

Die finanziellen Mittel für den Knotenausbau sind über einen städtebaulichen Vertrag beim künftigen Vorhabensträger für das SO/2 zu sichern. Die vertragliche Bindung ist Bedingung für die Änderung im Zuge des 3. B-Planentwurfs zugunsten der beabsichtigten Nutzung im SO/2. Die verkehrstechnische Erschließung ist ohne eine Anpassung des Kreuzungsbereiches an die gestiegenen verkehrlichen Anforderungen nicht gesichert.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Ausbau des Knotens Planstraße A / B110 mit GVfG-Mitteln gefördert wurde und daher bis auf weiteres einer Veränderungssperre bis einschließlich 2003 unterliegt. Spätetens nach Ablauf dieser Veränderungssperre (vorbehaltlich fristverkürzender Antragstellung) hat der Knotenausbau gemäß vorgenanntem städtebaulichen Vertrag zu erfolgen.

Die erforderlichen Verkehrsausbauten an den bereits hergestellten Erschließungsanlagen sind erneut mit den Versorgungsbetrieben abzustimmen, um Auswirkungen auf den Leitungsbestand und den fließenden Verkehr auf der B 110 und der A19 zu vermeiden.

Die Haupterschließungsstraße (Planstraße A ist im weiteren Verlauf dreispurig mit einer Fahrstreifenbreite von 2 x 3,5 m und 1 x 3,0 m zur störungsfreien Ausfädelung von Linksabbiegern sowie beidseitigen Geh- und Radwegen (je 1,6 m bzw. 1,5 m) konzipiert. Die Fahrbahnbreite ist erforderlich um einen störungsfreien Durchgangsverkehr zum geplanten Wohngebiet und zu den nördlich gelegenen Gewerbeflächen zu sichern.

Von der Planstraße A gehen drei 12 m breite Verkehrsfläche zur Tiefenerschließung der Bauflächen ab. Die Abzweigungen werden so eingeordnet, dass eine Kombination mit den gegenüberliegenden Zufahrten zu den großen GE - bzw. SO Flächen erfolgen kann. Der Einfahrtbereich für das Möbelhaus, das Fachmarkt-Gebiet und den geplanten Ersatzstandort Hanse-Holz wird daher ausdrücklich festgesetzt, so dass de facto jeweils eine Kreuzung mit einem übersichtlichen Verkehrsfluss entsteht. Der nördliche Bereich wird generell durch 12 m breite öffentliche Straßen (Planstraße B) erschlossen, die sich in Ringe auflöst (Planstraßen B, F - L). Die Fahrbahnen sind für eine Breite von 6,5 m konzipiert, so dass Begegnungsfälle Lkw / Lkw problemlos möglich sind.

Jeweils in den wichtigen Kreuzungsbereichen wird ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, um den zügigen Verkehrsfluss insbesondere von der B 110 nicht durch unnötige Querverkehre zu stören.

Das Erschließungssystem ist so konzipiert, dass der Straßenausbau und die Tiefbauerschließung der Stiche und Ringe erst mit gegebenen Ansiedlungsfortschritt erforderlich wird und ggf. entfallen kann, soweit größere Baugrundstücke, als mit dem festgesetzten Erschließungssystem möglich, benötigt werden (Zurückbleiben der Erschließungsanlagen hinter den Festsetzungen, vgl. § 125 (3) BauGB).

In einer parallel zur Bebauungsplanung bearbeitete Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgesellschaft Stadt und Verkehr mbH, Magdeburg, Sept./1996) werden die verkehrlichen Auswirkungen des Gewerbeplans sowie weiterführender Planungsabsichten der Hansestadt Rostock ermittelt.

Danach ist von einem zusätzlichen Quellverkehrsaufkommen von 64 bzw. 584 Kfz und von einem zusätzlichen Zielverkehrsaufkommen von 337 bzw. 466 Kfz jeweils in der gleitenden Spitzenstunden des Früh- bzw. Nachmittagsverkehrs auszugehen. Hinzu kommen die zusätzlichen Belegungswerte aufgrund des SO/2 (s.o.). Von Seiten des geplanten Wohnbaustandortes Brinckmansdorf/Riekdahl ist zunächst mit max. 315 / 162 Kfz/h[^] (Quellverkehr früh / nachmittags) bzw. max. 72 / 342 Kfz/h[^] (Zielverkehr früh / nachmittags) zu rechnen. Aufgrund der Fertigstellung der Anbindung an die B 110 ist dabei davon auszugehen, dass der überwiegende Teil des Aufkommens aus dem künftigen Wohngebiet über die Planstraße A abgewickelt wird.

So wird unter anderem aus dem Wohnungsbaustandort Brinckmansdorf - Riekdahl längerfristig mit einer Verkehrsverteilung von ca. 80 % auf die B 110 (20 % - B 105) gerechnet.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen von Durchgangsverkehren zwischen B 110 und B 105 kann aufgrund der eher umwegigen Trassenführung der derzeit konzipierten Verbindung B 105 - B 110 als geringfügig eingeschätzt werden. Diese Erwartung wird bestätigt durch eine Zählung auf der Sammelstraße des Baugebietes „Brinckmanshöhe“ im Frühsommer 2001. Dabei lagen die Querschnittsbelegungen an beiden Zählstellen noch deutlich unterhalb der Entwurfswerte für Anliegerstraßen.

9. Technische Infrastruktur

Für die stadttechnische Erschließung der einzelnen Bauflächen sind komplett neue Anlagen zu errichten. (teilweise bereits realisiert) Dabei kann bei allen Medien an vorhandene Primärserschließungsleitungen angeschlossen werden.

Trinkwasser

Die äußere Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser ist gesichert über die Trinkwasserleitung DN 300 in der Mitte des Plangebietes. Die Wasserversorgung des Baugebietes ist mit dem Betreiber der öffentlichen Anlagen vertraglich zu vereinbaren.

Löschwasser

Die Löschwasserentnahme erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Erforderlich ist eine Erweiterung des Hydrantennetzes. Durch die Eurawasser GmbH wird mit Schreiben vom 03.09.97 bestätigt, daß der Grundschutz mit 96 m³/h gewährleistet werden kann. Die Kosten für die Unterhaltung der Hydranten und erforderliche Arbeiten am Netz trägt die Hansestadt Rostock.

Bei Gebäuden, die nach der Industriebaurichtlinie errichtet werden, besteht ein über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf von zusätzlich 96 m³/h über mindestens 2 Stunden. Es wird empfohlen, diesen Bedarf im 2. Erschließungsabschnitt über eine erhöhte zentrale Löschwasserversorgung bereitzustellen, da Einzellösungen (Löschteiche, -brunnen oder -wassertanks) in der Summe einen erheblichen Mehraufwand verursachen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist getrennt zu erschließen. Die Ableitung erfolgt über eine Druckleitung in die zentrale Kläranlage Bramow. Die technischen Anschlußbedingungen sind mit dem Betreiber der Anlagen abzustimmen.

Regenwasser

Das Regenwasser soll so weit als möglich über geeignete technische Vorrichtungen (s. Teil B Nr. 3.9.) auf dem Grundstück versickert werden. Dies kann als erlaubnisfreie Gewässerbenutzung nach § 33 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gewertet werden. Nur Überschußwasser darf an die Vorflut abgegeben werden. Für die RW-Einleitung in die örtliche Vorflut (RW DN 600, Gewässer 2. Ordnung) ist der unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow - Küste" im Zuge der Erschließungsplanung ein Entwässerungskonzept vorzulegen und unter Angabe der zu erwartenden Niederschlagsmengen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Als Retentionsvorgabe wird in Teil B, Nr. 3.9. festgesetzt, daß nur ¼ des Spitzenabflusses in die öffentlichen Anlagen eingeleitet werden darf. Der Rest kann zeitverzögert eingeleitet werden. Damit wird eine wirtschaftliche Dimensionierung der öffentlichen Entwässerungsanlage gewährleistet und eine Reduzierung des Oberflächenabflusses bewirkt. Das von öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird abgeleitet.

Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers muß über Rückhaltebecken erfolgen, da die bestehende RW-Leitung ihre Kapazitätsgrenze nahezu erreicht hat. Die vorhandene RW-Leitung ist durch den Träger der Unterhaltungslast auf ihren baulichen Zustand zu untersuchen.

Die Breite des Leitungsrecht für WBV von beidseitig i.d.R. 10 m (RW-Leitung) ist erforderlich aufgrund der Tieflage der Leitung (Sohle ca. 3,7 m und tiefer / Gefälle).

Die Planung für die wasser- und abwassertechnische Erschließung ist mit dem StAUN Rostock abzustimmen und zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zust. Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gem. §§ 7, 7a WHG v. 23.09.86 (BGBl. I S. 1229, 1654), geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 12.02.90 (BGBl. I S. 205), sowie §§ 5 - 8 des LWaG M-V v. 30.11.92 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz v. 02.03.93 (GVOBl. S. 178) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 20 (1) des LWaG M-V i.V.m. §§ 19g - 19l des WHG der unt. Wasserbehörde bzw. der zust. Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19h, i, k, l des WHG, der DIN-Vorschriften, der Anlagenverordnung (VAwS) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften sowie mit

allen notwendigen Schutzvorrichtungen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Gem. § 38 (1) LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und die Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entspr. § 108 (1) g des LWaG M-V beim StAUN Rostock zu beantragen.

Alle Fragen bezüglich der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sind zuständigkeitshalber mit der Wasserbehörde der Hansestadt Rostock und dem Warnow Wasser- und Abwasserverband sowie dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die im Zuständigkeitsbereich des StAUN Rostock liegen, werden nicht berührt.

Energie

Das Plangebiet verfügt über Erdgasanschluss. Der 1. Bauabschnitt ist mit Mitteldruckleitungen erschlossen. Für Gasleitungen ist eine Leitungstrasse nach DIN 1998 im Abstand von 2,5 m von Bäumen freizuhalten.

Die Eit-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen gewährleistet.

Notwendige Kabelverteiler und ggf. Trafos können in den Baugebieten gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Sämtliche Versorgungsleitungen werden innerhalb der Verkehrsflächen bzw. der für entsprechende Grunddienstbarkeiten vorgesehenen Flächen untergebracht. Der Abstand zu Bäumen beträgt 2,5 m.

Im Zuge des 1. Erschließungsabschnitts wurden in der Planstraße A 20- und 0,4 kV-Kabel verlegt. Die Anlagen der e-dis, 20 kV-Leitungen und -Kabel, 0,4 kV-Kabel, informationstechnische Anlagen sowie ein Trafo sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Vor Baubeginn sind Kabeleinweisungen durch den zuständigen Netzmeister erforderlich.

Bezüglich der informationstechnischen Anlagen entlang der B 110 ist bei der Hauptverwaltung der e-dis eine Standortzustimmung zu beantragen.

Abfallwirtschaft

Alle Abfälle sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der geltenden Abfallsatzung zu entsorgen.

Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschutt-aufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen.

Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV)

Für die bebauten bzw. künftig bebauten Grundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung (gem. der kommunalen Abfallsatzung der HRO. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschutt-aufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen.

Der Abteilung Abfallwirtschaft des StAUN Rostock liegen z.Zt. keine Informationen vor, aus denen ein Altlastenverdacht für den Plangeltungsbereich abzuleiten ist.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung. Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2, 3, 11 KrWiAbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 dieses Gesetzes.

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen trotzdem verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Resultieren aus Altablagerungen Gefahren für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit, ist die Entsorgung unverzüglich geboten und wird gegen den Verursacher oder den Grundstückseigentümer verfügt.. In jedem Fall ist die zuständige Behörde zu informieren.

Fernmeldetechnische Versorgung

Seitens der Deutschen Telekom AG ist beabsichtigt, das Fernmeldenetz neu aufzubauen bzw. zu erweitern. (teilweise erfolgt). Für den Rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 8 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom anzuzeigen. Zur Vermeidung von Beschädigungen an vorhandenen Anlagen ist es weiterhin für die Bauausführenden erforderlich, 2 Wochen vor Baubeginn Informationen über vorhandene Fernmeldeanlagen einzuholen.

10. Grünordnung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 8a BNatSchG ist damit die Verpflichtung verbunden, den Eingriffsumfang zu ermitteln und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festzusetzen. Besonderes Augenmerk gilt dabei der Maßgabe, den Entzug bisher unverbauten Bodens zu kompensieren und Ausgleichsmöglichkeiten zugunsten unbebauter Freiflächen zu schaffen sowie Bauflächen intensiv zu durchgrünen.

Zur Ermittlung der Eingriffintensität und der daraus abzuleitenden Ausgleichsmaßnahmen wird die Thematik des Landschaftsbildes und Naturhaushaltes in einem Grünordnungsplan auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes behandelt.

Der mit der Planung sanktionierte Eingriff in den Naturhaushalt wird ausgeglichen durch die Festsetzung von Pflanzgebotsstreifen zwischen den Baugrundstücken und von extensive Wiesenflächen im Bereich der O-W-Leitungstrasse und westlich des Lärmschutzwalls sowie durch Festsetzung einer natürlichen Sukzession im Bereich nördlich der Baugebiete (ca. 9,8 ha) als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Darüber hinaus werden weitere Sukzessionsflächen (ca. 24,8 ha) festgesetzt, die als Ausgleichsmaßnahme bereits im Vorgriff auf weitere B-Plangebiete planungsrechtlich gesichert werden und somit nicht den Baugebieten des B-Planes Nr. 12.GE.52 zuzuordnen sind.

Mit Teil B Nr. 3.7. wird eine Entwicklungspflege für die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Dies ist erforderlich, um den Erfolg der festgesetzten Maßnahmen nachhaltig sicherzustellen und um den unumgänglichen Zeitverzug der ökologischen Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen nach ihrer Herstellung zu minimieren.

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild durch die 2 nach Teil B. Nr. 1.4. zulässigen Funkmasten wird neben einer Ausgleichsfläche festgesetzt, Nisthilfen für Wanderfalken an den Masten anzubringen (Teil B, Nr. 3.4.) Die Ausführung der Nisthilfen kann den Konstruktionsunterlagen zum Wanderfalkenschutzprogramm Schleswig - Holstein entnommen werden.

Die Zuordnung des Ausgleichs erfolgt differenziert in Teil B Nr. 3.16.

11. Immissionsschutz

Schallimmissionen:

Das B-Plangebiet wird durch die B 110 und die BAB A 19 stark beeinflusst. Die schalltechnischen Orientierungswerte für GE-Gebiete werden in Teilbereichen überschritten. Das bestehende Wohngebiet Brinckmansdorf wird durch die bestehenden Verkehrslärmquellen ebenfalls stark belastet. Dominierend ist der Straßenverkehr. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden bei freier Schallausbreitung um bis zu 5 / 10 dB(A) (tags / nachts) überschritten; im Prognosezeitraum ist eine weitere Erhöhung zu erwarten. Die stärksten Überschreitungen treten dabei an Immissionsorten nahe der B 110 auf. Eine starke Höhenabhängigkeit ist aufgrund des tiefen Einschnitts für die Teilimmission der Hafenbahn festzustellen.

Mit der Planung soll erreicht werden, dass aufgrund der Gewerbeansiedlung im Gewerbepark Brinckmansdorf eine Verschlechterung dieser Lärmimmissionssituation im vorhandenen Wohngebiet Brinckmansdorf wie auch auf den Flächen des geplanten Wohnungsbaustandortes Brinckmansdorf / Riekdahl ausgeschlossen wird.

Auf der Grundlage des Entwurfes zum B-Plan wurde dazu eine Schallimmissionsprognose (GP 234/96, Kohlen & Wendlandt, Rostock, 16.06.95) erarbeitet. Die Immissionsituation wurde an 26 Immissionsorten westlich parallel zum Gleiseinschnitt im Abstand der vorhandenen Wohnbebauung untersucht.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des B-Plangebietes führen nicht zur Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen im vorhandenen Wohngebiet Brinckmansdorf; sie liegen in der Summe unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für ein WA.

Für die Baufelder des Gewerbeparks ist zu erreichen, dass die vom Gewerbepark ausgehenden Lärmimmissionen keinen nennenswerten Anteil am dann wirksamen Summenpegel hat. Dieses trifft zu, wenn der Immissionsanteil des Gewerbeparks mind. 10 dB(A) tiefer ist, als der vorhandene Verkehrslärm.

Die Festsetzung von Flächenschalleistungspegeln für die Baugebiete des Gewerbeparks nach den Empfehlungen der DIN 18005 führen zu Überschreitungen der festgestellten Lärmimmission im Wohngebiet. Daher wurden für die einzelnen Bauflächen Flächenschalleistungspegel berechnet, die die Einhaltung der Orientierungswerte im Beurteilungsgebiet sichern sollen. Die Berechnungen wurden so optimiert, daß eine wirksame und gerechte Zuordnung der Flächenschalleistungspegel erfolgt. Die gesamten Bauflächen wurden in Teilflächen zerlegt, bis die so entstandenen Teilflächenemittenten die Abstandsregel nach DIN 18005 für die nahegelegensten Immissionsorte einhalten.

Mit der Beschränkung der zulässigen Flächenschalleistungspegel soll erreicht werden, dass die Prognosewerte nach Errichtung des Gewerbegebietes gegenüber dem Ist-Zustand annähernd gleich geblieben sind bzw. sich geringfügig verringert haben.

Nördlich des Planstraße A wird eine Fläche für Vorkehrungen zum Lärmschutz (Lärmschutzbauwerk H=5 m) festgesetzt. Damit können Flächenschalleistungspegel zugelassen werden, die im Unterschied zur Planungssituation ohne Lärmschutzbauwerk um 5 - 8 dB(A) (westliche Bauflächen) bzw. ca. 2 dB(A) (westlich der Haupteinschließung, Planstraße B) höher liegen.

Einschränkungen der gewerblichen Nutzung bleiben weiterhin bestehen. Sie sind insbesondere nachts teilweise so hoch, dass eine nächtliche Betriebsnutzung der Flächen kaum möglich erscheint.

Durch die Festsetzung einer Ausnahmeregelung bezüglich der Einhaltung der Flächenschalleistungspegel (Teil B Nr. 1.12.) wird ermöglicht, dass Maßnahmen der Lärmabschirmung und der schalltechnisch ausgerichteten Planung (z.B. Parkplätze oder technische Lärmquellen auf der wohngebietsabgewandten Seite) sowie frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen aufgrund von Luftabsorption und Bodendämpfung auf den Schalleistungspegel angerechnet werden können.

Für eine Beherbergung, Büro- oder ähnliche Nutzungen, die nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in den Lärmpegelbereichen > IV liegen, sind in der Objektplanung entsprechende bauliche Maßnahmen vorzusehen.

Aufgrund der Fachmärkte ergibt sich ein zu den 1996 ermittelten Prognosewerten des Quell- und Zielverkehrs zusätzliches Verkehrsaufkommen.

Auf der Tessiner Straße ergab diese Prognose in den Spitzenstunden eine Querschnittsbelegung früh von 2.490 Kfz/h und nachmittags von 3.162 Kfz/h. In der Zählung des Tiefbauamtes (11.07.2000) wurde derzeit bis dahin noch eine Minderbelegung zum Prognosewert festgestellt.

Aufgrund der inzwischen realisierten Verkehrsbaumaßnahmen werden an der Stadtausfahrt B 110 Verlagerungseffekte wirksam, die gegenüber der Verkehrsprognose von 09/1996 eine Überschreitung der Verkehrsmengen auf dem immissionsschutzrechtlich relevanten Abschnitt der B 110 zwischen der Kreuzung und Innenstadt nicht erwarten lassen. Lediglich die Verkehrsverteilung verändert sich zu Ungunsten der Abbiegerelation B110 - Timmermannsstrat und Gegenrichtung. Dies rechtfertigt und erfordert den notwendigen Knotenausbau.

Der Prognosewert (09/96) des aus der Timmermannsstrat stadteinwärts, bzw. aus der Tessiner in die Timmermannsstrat links abbiegenden Verkehrs (Querschnitt Timmermannsstrat <> Tessiner Straße stadteinwärts) wurde seinerzeit mit 393 Kfz/h (früh) bzw. 706 Kfz/h (nachmittags) angegeben. Er berücksichtigt umfassend das (plangemäße) Aufkommen aus dem Baugebiet Brinckmanshöhe und dem Gewerbepark (ursprüngliche Fassung).

Diese Quell-/Zielverkehre können zum Zählergebnis auf der Tessiner Straße (07/00) hinzuaddiert werden, ohne immissionsschutzrechtlich relevante Verschiebungen zu bewirken.

Die Werte der Verkehrsprognose von 09/96 lagen auch der Lärmberechnung entlang der Tessiner Straße zugrunde. Da diese Prognosewerte für die Tessiner Straße durch den 3. Entwurf des Bebauungsplanes nicht überschritten werden, kann festgestellt werden, dass die bereits in der Planung berücksichtigte Lärmimmission durch diesen 3. Entwurf (Fachmärkte) nicht mehr erhöht wird. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen an der Tessiner Straße werden deshalb nicht erforderlich.

Zu möglichen Auswirkungen der Fachmarktansiedlung (3. Entwurf) auf das Wohngebiet Brinckmanshöhe ist festzustellen, dass der Verkehr auf der Planstraße A für die Beurteilung von Lärmimmissionen in Brinckmanshöhe hinter die Bedeutung des A19-Lärms und des Gewerbelärms zurücktritt und bei der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Das zusätzliche Quell- und Zielverkehrsaufkommen ist auf dem südlichen Abschnitt der Planstraße A zu erwarten. Diese hat jedoch keinen nennenswerten Anteil am dann wirksamen Summenpegel im Bereich der Altbebauung Brinckmansdorf aufgrund der Überlagerung durch A19 und B 110. Im nördlichen Abschnitt der Planstraße A wird bezüglich der Prognose 09/96 kein zusätzlicher „Einkaufsverkehr“ induziert, da ohne die Planung des SO Fachmärkte der Versorgungsbedarf für die Bewohner von „Brinckmanshöhe“ verkehrlich ebenfalls über die Planstraße A abgewickelt würde – nur mit entfernteren Zielorten. Bei der Ermittlung des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs zum SO Fachmärkte wurde dieses ohnehin vorhandene Fahrtenaufkommen aus dem Baugebiet Brinckmanshöhe berücksichtigt.

Luftverunreinigende Immissionen:

Erfahrungsgemäß kann es trotz aller dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen der Emissionsminderung beim bestimmungsgemäßen Betrieb von emittierenden Gewerbeanlagen in der unmittelbaren Umgebung dieser Anlagen zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder Belästigungen durch luftverunreinigende Stoffe (Gase, Stäube, Dämpfe, Geruchsstoffe) kommen, wenn der Abstand zwischen den Emissionsquellen und den hier schutzbedürftigen vorhandenen und künftigen Wohngebieten Brinckmansdorf nicht ausreicht. Daher kommt einem ausreichenden Abstand im B-Plan besondere Bedeutung zu. Dies wird durch das Vorsorgegebot des § 50 BImSchG (Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete „soweit wie möglich“) und die weitergehenden Umweltschutzanforderungen des § 1 (5) BauGB gefordert.

Einen praktikierbaren Anhaltspunkt für aus Immissionsschutzgründen ausreichende Schutzabstände gibt z.B. der am 22.09.94 novellierte Abstandserlass Nordrhein-Westfalen. Die darin enthaltene Abstandsliste gibt für bestimmte Betriebsarten entsprechend den zum Zeitpunkt der Abwägungsentcheidung (05.03.97) neuesten Stand der Immissionsschutztechnik ermittelte Abstände an, bei deren Einhaltung i.d.R. Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch den Betrieb der Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht. Die in dem Erlass vorgenommene Einteilung der Betriebe nach Abstandsklassen, also nach ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften i.S.v. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO, ermöglicht die Festsetzung eines in der Baugenehmigungspraxis vollziehbaren Zulässigkeitskriteriums. Damit würde im Sinne der Gleichbehandlung künftiger Bauherren und der Rechtssicherheit bei der Prüfung von Baugesuchen eine einheitliche Beurteilungsgrundlage geschaffen.

Dabei sind nur diejenigen Betriebe und Anlagen zu betrachten,

- bei denen sich die Abstandsklasse nicht ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (Kennzeichnung in der o.a. Abstandsliste mit „(*)“ in Spalte 5), da die Lärmschutzproblematik bereits abschließend und vollständig durch die Festsetzung von Flächenschalleisungspegeln geregelt wird (s.o.), oder
- die nicht genehmigungsbedürftig nach § 4 (1) BImSchG i.V.m. § 1 (1) der 4. BImSchV sind (Kennzeichnung in der o.a. Abstandsliste mit „-“ in Spalte 4), da es nicht Aufgabe einer Gemeinde bzw. ihrer Bauleitplanung sein kann, die nach dem BImSchG der Gewerbeaufsicht zukommenden Aufgaben zu übernehmen (vgl. Fickert/Fieseler, Komm. BauNVO, 7.Aufl., Rdn. 94.1).

Insoweit werden für die oben ausgegrenzten Anlagen ergänzend in Teil B der Satzung über den B-Plan Nr. 12.GE.52 Abstandsforderungen festgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass - wie bereits bei der Festlegung der Lärmimmissionsorte (s.o.) - davon auszugehen ist, dass die vorhandene und die künftige, zu schützende Wohnbebauung Brinckmansdorf erst in einem Abstand von ca. 100 m von der östlichen Böschungsoberkante des Gleiseinschnitts (Kavelstorf - Überseehafen), also der westlichen Plangeltungsbereichsgrenze beginnen wird. (s. Teil B Nr. 1.13.

12. Prüfung der UVP-Pflicht

„UVP-Pflicht für großflächigen Einzelhandel besteht seit 01.01.1998. Das Aufstellungsverfahren für den B-Plan wurde am 13.06.1995 förmlich eingeleitet. Aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 245 c BauGB für Bebauungspläne, die vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden sind, kann der B-Plan nach der bisherigen Fassung des BauGB erlassen werden.

Die für die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels erhebliche Entscheidung, das ist nach § 2 (3) UVPg der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, wurde am 05.03.1997 getroffen. Die Festsetzung von 20.000 m² Verkaufsfläche für Möbel unter Beschränkung der Zulässigkeit innenstadt-relevanter Sortimente auf wenige Branchen und auf 15 % der Verkaufsfläche war zu diesem Zeitpunkt nicht UVP-pflichtig.

Erst 1998 wurde eine UVP-Pflicht für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben eingeführt. Hinsichtlich der anzusiedelnden Fachmärkte als großflächige Einzelhandelsbetriebe war in Übereinstimmung mit dem Landes-Einführungserlaß zum BauROG vom 18.06.1998 jeweils auf den einzelnen Betrieb abzustellen, weil Fachmärkte im Gegensatz zu den Einkaufszentren nicht von vornherein als Einheit geplant sind. Die Stadt ist nicht davon ausgegangen, dass Fachmärkte mit jeweils über 5000 m² Geschoßfläche errichtet werden, sondern mehrere Fachmärkte entstehen, die jeweils deutlich unter diesem Grenzwert liegen. Die UVP-Pflicht betraf außerdem nur die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, nicht aber die Änderung der Entscheidung über die Zulässigkeit hinsichtlich einzelner Sortimente wie sie durch die Änderung der Zulässigkeit von 10.000 m² Verkaufsfläche für Möbel und Einrichtungsgegenstände in 5.700 m² Verkaufsfläche für Fachmärkte bestimmter Sortimente vorgenommen worden ist. Die Änderung des Planentwurfs wäre danach nicht UVP-pflichtig gewesen. Das ergibt sich aus der unterschiedlichen Wortwahl, z.B. „Bau und Änderung“ im Unterschied zu „Errichtung“.

Nach der ab 14.03.1999 direkt geltenden UVP-ÄndRL der EU wurde deshalb eine Einzelfallprüfung vorgenommen, um festzustellen, ob für die Änderungen des ursprünglichen Planentwurfs eine UVP durchgeführt werden muß. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass gegenüber der ursprünglichen Entscheidung im Satzungsbeschluss vom 05.07.1997 nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und deshalb eine UVP nicht erforderlich ist.“

13. Flächenbilanz

Titel	m ²	%
Planstraße A	17155,47	
Planstraße B	16206,69	
Planstraße C	2549,40	
Planstraße D	1743,83	
Planstraße E	1753,07	
Planstraße F	1701,29	
Planstraße G	1715,47	
Planstraße H	5867,23	
Planstraße I	1477,09	
Planstraße J	4173,70	
Planstraße K	2672,24	
Planstraße L	2231,97	
Planstraße M	3122,12	
B 110 (anteilig)	4611,55	
Straßenverkehrsflächen	66981,12	7,3 %
GE 1	6940,78	
GE 2	62267,82	
GE 3	5151,92	
GE 4	17551,42	
GE 5	37273,21	
SO 2	25597,57	
GE 7	4333,71	
SO 1	28482,51	
GE 8	60381,34	
GE 9	25252,22	
GE 10	77127,73	
GE 11	20813,47	
GE 12	24402,74	
GE 13	26070,23	
GE 14	27630,24	
GE 15	10419,17	
Bauflächen	459696,08	50,4 %
RRB (südl.) / öffentlich	2922,11	
RRB (nördl.) / öffentlich	7131,28	
Ausgleich 12.GE.52 westlich Planstraße M (südlich des Planzeichen 15.14.)	72250,00	
Ausgleich 12.GE.52 östlich Planstraße M	35786,60	
sonst. Grünflächen nördlich des Planzeichen 15.14., westlich Planstraße M	238284,54	
extens. Wiese westlich Planstraße B / öffentlich	1644,95	
extens. Wiese östlich Planstraße B / öffentlich	9756,29	
extens. Wiese westlich Lärmschutzwall öffentlich	7972,62	
Lärmschutzwall öffentlich	8425,00	
Schutzgrünfläche / privat	1418,68	
Grünflächen / RRB	385592,07	42,3 %
Gesamt	912269,27	100 %

14. Kostenschätzung

Die Kosten für die Grünausgleichsmaßnahmen werden wie folgt beziffert:

Extensive Wiese:	DM 11.000,00 je ha
Sukzession mit Initialpflanzungen	DM 27.000,00 je ha
Schutzgrünstreifen / Pflanzgebotstreifen	DM 30.000,00 je ha
Bepflanzung Lärmschutzwall	DM 19.000,00 je ha

(Gründerwerbs- und Planungskosten sind darin nicht enthalten)

Die Kosten für den durch die Änderung erforderlich gewordenen Kreuzungsausbau Timmermansstrat / B 110 soll --- über einen städtebaulichen Vertrag geregelt --- der die Änderung veranlassende Investor übernehmen.

15. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Die Hansestadt Rostock hat gemäß der Planung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bereitzustellen. Sie strebt an, Ihre Flächen über ein Umlenungsverfahren in die Gesamtfläche des Plangebietes einzubringen und damit die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, mithin die Voraussetzungen zur Herstellung des Baurechts zu sichern.

Wenn während der Bauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Zeitverzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

An der südwestlichen Ecke des Plangebietes, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, unmittelbar im Bereich der Autobahnbrücke über die B 110 befindet sich ein Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern. Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte im Umgebungsbereich von 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über deren Lage das Landesvermessungsamt bei Bedarf informiert. Eine Gefährdung des Lagefestpunktes ist auszuschließen (Antrag auf Verlegung). Nach § 18 Vermessungs- und Katastergesetzes M-V besteht die Verpflichtung zum Erhalt der Festpunkte.

16. Änderungen gegenüber der am 05.03.97 beschlossenen Planfassung

2. Entwurf:

Änderungen in Teil A (Planzeichnung):

1. Grünfläche / Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (südwestl. Planstr. A, nördl. Planstr. H)
⇒ Grünfläche / Zweckbestimmung Extensivwiese i.V.m. Teil B Nr. 3.12.
2. Verschiebung der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstr. A zwischen Einmündung Planstr. C und Planstr. D zum Zwecke einer Bushaltebucht; mit Unterbrechung des Pflanzgebotstreifens.
3. Verlagerung des Einfahrtbereiches zum SO/1 (Möbelhaus) um 5,5 m nach Süden
4. Verlagerung der nördlichen Baugebietsgrenze des GE/3 und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße C um jeweils 5,5 m nach Süden
5. Verlagerung der nördlichen Baugrenze des GE / 3 um 5,5m nach Süden, der westlichen Baugrenze um 3 m nach Westen und der östlichen Baugrenze um 5 m nach Osten
6. Verlagerung der südlichen Baugrenze des GE / 2 um 5,5m nach Süden
7. Reduzierung des Straßenquerschnitts südlich der Einmündung der Planstr. C auf 20,7m
8. Festsetzung einer Fläche für Fahrrechte zugunsten des GE / 7 auf der Fläche des SO / 1
9. Verlagerung der südlichen Baugrenze des SO / 1 um ca. 70 m nach Süden und der westlichen Baugrenze um 5 m nach Westen
10. Verlagerung der nördlichen Baugebietsgrenze des SO / 1 um ca. 50 m nach Süden (sh. dazu Teil B, Nr. 1.5.)
11. Umwidmung des Baugebietes GE 6 und des nördlichen Bereiches von SO / 1 in SO / 2 (Fachmärkte) (sh. dazu neu: Teil B, Nr. 1.8. bis 1.10.)
12. Erweiterung der Baugrenzen in GE / 4

Änderungen in Teil B (Text):

1. Nr. 3.12.
2. Nr. 3.17.
3. Nr. 3.18., vorletzter Absatz
4. Nr. 1.12., erster Absatz („erwarten“)
5. Nr. 2.3. (Ergänzung)
6. Nr. 1.8. bis 1.10. (Ergänzung)
7. Nr. 1.5. („10.000 m²“)

Ergänzung textlicher Hinweise:

1. A: Definition der Verkaufsraumfläche
2. B: Hinweis auf geltende Regelungen des DSchG M-V

3. Entwurf:

Änderungen in Teil A (Planzeichnung):

1. Erweiterung der Verkehrsfläche (Planstraße A) auf Kosten der Baugebiete GE 1, SO 2, SO 1, GE 7
2. Wiederaufnahme des Fahrrechts zugunsten des Flst. 20/39 (BP-Tankstelle) im SO/1
3. Ersatz der Ein-/Ausfahrtmöglichkeit von GE 7 auf die Planstraße A gegen Zufahrtverbot
4. Ausdehnung des Plangeltungsbereiches auf die für den Knotenpunktausbau B 110 / Planstr. A / Rampe A 19 erforderlichen Flächen; Festsetzung als örtliche Verkehrsfläche
5. Einfügung eines zusätzlichen Ein- / Ausfahrtbereiches am SO/2

Änderungen in Teil B (Text):

Neufassung Nr. 1.8. bis 1.11.

Änderung der empfohlenen Straßenquerschnitte:

Anpassung Querschnitt A1 – A1'