

HANSESTADT ROSTOCK

LAND MECKLENBURG - VORPOMMERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 12.GE.68

Gewerbegebiet Kassebohm

BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 30.01.2002

ausgefertigt am 18.07.2002



Oberbürgermeister

Inhalt	Seite
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahren	3
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
5. Angaben zum Bestand	4
5.1 Aktuelle Nutzungen	4
5.2 Topografie	5
5.3 Trinkwasserschutzgebiet „Wamow“	5
5.4 Baugrund	5
5.5 Altlasten	6
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
6.1 Art der baulichen Nutzung	8
6.2 Maß der baulichen Nutzungen	9
6.3 Bauweise	10
7. Verkehrserschließung	11
7.1 Vorhandene Erschließung	11
7.2 Planungsziele	11
8. Immissionsschutz	13
9. Technische Infrastruktur, Abfallwirtschaft	15
9.1 Wasserversorgung	15
9.2 Abwasserentsorgung	15
9.3 Elektroenergieversorgung	16
9.4 Gas- und Wärmeversorgung	16
9.5 Fernmeldeversorgung	16
9.6 Führung von Versorgungsleitungen	16
9.7 Abfallwirtschaft und Müllentsorgung	16
10. Grünplanung	17
10.1 Übergeordnete Fachplanungen	17
10.2 Orts- und Landschaftsbild	17
10.3 Zielsetzungen	18
10.4 Textliche und zeichnerische Festsetzungen	18
10.5 Ökologische Bilanz	19
11. Örtliche Bauvorschriften	20
12. Auswirkungen der Planung	21
13. Flächenbilanz	21

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Hansestadt Rostock beabsichtigt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes das vorhandene Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohngrundstücke städtebaulich neu zu ordnen.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

- Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes der vorhandenen gebietsverträglichen Betriebe,
- Sicherung einer neuen geordneten Erschließung im Plangebiet,
- Förderung der Ansiedlung neuer Betriebe,
- Gewährleistung und Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie Arbeitsplätze
- Verbesserung des Stadtbildes und Aufwertung der Stadteinfahrt an der B 103.

Mit diesen Zielen wird der seit 1990 erfolgten Nutzungsaufgabe im Gebiet entgegengewirkt und ein vorhandenes randstädtisches Gewerbegebiet neu erschlossen und aufgewertet. Einer extensiven Erweiterung von gewerblichen Bauflächen am Stadtrand kann somit entgegengesteuert werden. Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind für die Neubepanung nicht ausreichend und kleinteilig genug. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden diese Mängel behoben und eine ausreichende Erschließung für eine optimale Nutzung des Gewerbegebietes gesichert.

2. Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612) aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) in den jeweils gültigen Fassungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Bauausschusses der Rostocker Bürgerschaft vom 17. Mai 1994 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist im Städtischen Anzeiger vom 17.06.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand am 06.06.2000 im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung statt.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der nach § 246 a BauGB (a.F.) „Übergangsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands“ übergeleitete und als Flächennutzungsplan fortgeltende Generalbebauungsplan von 1977 weist im Plangebiet gewerbliche Bauflächen aus. Die Ziele des B-Planes befinden sich in Übereinstimmung mit der Darstellung im F-Plan. Er ist deshalb entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem F-Plan entwickelt.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der südöstlichen Randlage von Rostock zwischen der Siedlung Weißes Kreuz und dem Ortsteil Kassebohm.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Gleisanlagen der Bahnlinie Rostock - Stralsund
- im Osten: durch die KGA „Am Stadtpark“ und die Siedlung „Waldeslust“
- im Süden: durch den nordwestlichen Rand des Wohngebietes Kassebohm und die Molkerei „Küstenland“
- im Westen: durch die Neubrandenburger Straße (B 103)

Um die Erschließung der vier Betriebswohnhäuser auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei planungsrechtlich zu sichern, ist diese Teilfläche (Flurstück 31/18) in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen worden.

Mit der Rechtskraft des B-Planes Nr. 12.GE.68 tritt der bisher geltende VEP Nr. 12.GE.76 „Molkerei Küstenland“ für dieses Flurstück gleichsam außer Kraft.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 12,5 ha.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet wird teilweise schon seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Entsprechend sind eine Reihe von älteren gewerblichen Bauten vorhanden, die insbesondere in der Zeit nach 1990 durch fehlende Nutzungen brach fielen und teilweise durch Umnutzung saniert bzw. modernisiert wurden.

Es lassen sich folgende Bereiche mit jeweils unterschiedlicher Struktur benennen:

- Robena-Gebäude (Baufeld 1): Die Nutzung als Beton- und Steinwerk wurde aufgegeben. Für das ehemalige Verwaltungsgebäude wurden Zwischennutzungen gefunden. An der alten Produktionshalle befindet sich zurzeit ein Kfz-Handel. Der Rest des Grundstückes mit alten Produktionsstätten ist ungenutzt.
- Alte Molkerei (Baufelder 4, 5, 6): Das Gelände umfasst die im Jahre 1996 aufgegebenen Produktionsstätten, sowie die südlich davon gelegenen Betriebswohnhäuser.

Während die Wohngrundstücke zwischenzeitlich an die Nutzer verkauft wurden, stehen die der Molkerei „Küstenland“ gehörenden alten Betriebsanlagen leer.

- IKN-Gelände (Baufelder 8, 8.1 und 12, teilweise BF 2, 3, 11): Nutzung als KIA-Autohaus, mehrere Werkstätten und eine Lackiererei. Außerdem befinden sich in den vermieteten Gebäuden Verkaufseinrichtungen, eine Tischlerei, ein Ausbildungszentrum sowie weitere Dienstleistungseinrichtungen. Am Kassebohmer Weg befinden sich Betriebswohnungen.
- An der Neubrandenburger Straße wurde ein Gebäude saniert. Es wird durch eine Elektronikfirma genutzt (teilweise Baufeld 2).

- Grundstück Kittner (Baufeld 7): Die ehemalige Reparaturhalle wurde nach 1990 in ein Autohaus mit allen notwendigen Einrichtungen umgenutzt. Durch den Eigentümer wurde zwischenzeitlich dieser Standort aufgegeben. Eine Folgenutzung steht derzeit nicht fest.
- Wohnhäuser am Kassebohrer Weg (Baufeld 10, teilweise 11): Am Rand des Plangebietes existieren mehrere Einfamilienhäuser, die direkt an die Gewerbegrundstücke angrenzen. Der überwiegende Teil dieser Wohnhäuser wurde bereits vor 1990 gebaut.

5.2 Topografie

Das Gelände des Plangebietes fällt von Südost (neue Molkerei) in nordwestlicher Richtung (Bahnlinie) ab. Dabei ist das Gelände zwischen einzelnen Grundstücken teilweise terrassenförmig abgestuft. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen + 5,0 m bis + 20,0 m über HN. Der durch das gesamte Gelände verlaufende terrassenförmige Absturz, der einer Strukturierung dienen könnte, ist gestalterisch nicht durchgängig betont.

Aufgrund der Talrandlage bestehen innerhalb des Plangebietes weiträumige Blickbeziehungen Richtung Nordwesten auf die Silhouette der Hansestadt Rostock mit Petri- und Nikolai-kirche sowie dem Wasserturm der Steintorvorstadt.

5.3 Trinkwasserschutzgebiet „Warnow“

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Rostock. Die Grenze der Trinkwasserschutzzone III (TWSZ) verläuft auf der östlichen Seite (B-Plan Grenze), die der TWSZ II auf der westlichen Seite der Neubrandenburger Straße.

Deshalb ist eine Anlieferung von Mineralölen und anderen wassergefährdenden Stoffen über die Neubrandenburger Straße nicht zulässig, es wird der Betrieb von Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen.

5.4 Baugrund

Im Zuge der Altlastenuntersuchungen von 1996 und 2000 wurden im Plangebiet flächen-deckende Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Diese zeigen insgesamt wechselnde geologische Verhältnisse.

Pleistozän und Holozän geprägt setzt sich der Untergrund aus Geschiebemergel mit seinen Verwitterungsprodukten Geschiebelehm und lehmigen Sand zusammen. Der oberflächennahe Untergrund besteht überwiegend aus anthropogenen Aufschüttungen aus Mutterboden, Geschiebelehm, Sand, Kies und schluffigen Feinsanden.

Grundwasser wurde entsprechend des Geländeanstiegs und der Aufschüttungsschichten in unterschiedlichen Tiefen angeschnitten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird infolge der oberflächennah angetroffenen schluffigen Sande und Geschiebelehm kaum möglich sein.

Sofern im Zuge der Bebauung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem Geologischen Landesamt M-V meldepflichtig.

Grundwassernutzung

Der bedeckte Grundwasserleiter (Hauptgrundwasserleiter) 3 wird für Betriebswasserversorgungen genutzt. Vier Brunnen auf dem alten Molkereigelände wurden inzwischen aufgegeben.

Stillgelegte Brunnen müssen zur Vermeidung von Wasserwegsamkeiten entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen fachgerecht zurückgebaut werden. Dieser Vorgang ist nach einem Verfüllungsplan auszuführen, der mit der Wasserbehörde abzustimmen ist.

5.5 Altlasten

Auf Grund der früheren gewerblich - industriellen Nutzungen wurde eine Gefährdungsabschätzung/Gefahrenbeurteilung für die Altlastenverdachtsflächen (ALVF) durchgeführt. Diese Untersuchungen wurden von der Ingenieurgesellschaft Dr. Reinsch mbH im Jahre 1996 und von WASTRA-Plan im Jahre 2000 vorgenommen.

Als Ergebnis der Untersuchungen sind folgende Altlastenflächen mit Mineralölkohlenwasserstoff-Belastungen festgestellt und im B-Plan gekennzeichnet:

Fläche lt. B-Plan	ALVF lt. Gutachten	vorherige Nutzung
A1	Δ1	unterirdische Dieselkraftstoffleitung von Tankstelle Neubrandenburger Straße/Betankungsbereich einschließlich Trafohaus
A2	16/16a	Bereich vor dem Mehrzweckgebäude (Werkstatt/Lager/Garagen)
A3	18/19	ehemalige mobile Dieseltankstelle
A4	20	ehemalige Reparatur- und Ölwechselrampe
A5	27	Ölabscheider (noch in Betrieb)
A6	45a	Öl- und Schlammfang
A7	46	Standort ehemaliger Altölsammelbehälter

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen sind hinsichtlich Schutzgutgefahren, Handlungsbedarf, Nutzungskonflikte und Restriktionen unter dem Aspekt einer zukünftigen gewerblichen Standortweitemutzung in nachfolgender Tabelle 1 zusammengefasst und der Handlungsbedarf entsprechend der beabsichtigten Nutzung dargestellt, sowie Varianten aufgezeigt, die bei konkreter Nutzung der betroffenen Flächen eine Sanierung erforderlich machen.

Das Ergebnis zeigt, dass es auf Grund der vorliegenden Altlastenflächen nicht zu Nutzungskonflikten zwischen Altlasten und der vorgesehenen gewerblichen Nutzung kommt.

Tabelle 1 Zusammenfassung der Ergebnisse der Alllastenuntersuchungen von 05/06/2000

betrachtete Altlasten-Verdachtsfläche	bestehende Gefahrenpotentiale			notwendiger Handlungsbedarf		Nutzungskonflikte/Restriktionen				
	Schutzgut Mensch bei gewerblicher Standortnutzung	Schutzgut Boden	Schutzgut Grundwasser	weiterführende Untersuchungen	Sicherungsmaßnahmen	Sanierungsmaßnahmen	besonderer Arbeitsschutz nach ZH 1/183 bei Abbruch- bzw. Tätigkeiten/ Freilegung durch dafür geschultes Personal	Anfall kontaminierter Materialien (Erdaushub, Bauschutt, bauseits gefordertes Grundwasser) bei Abbruch- und/oder Tätigkeiten, die einer fachgerechten Entsorgung in einer dafür zugelassenen Anlage bedürfen	dezentrale Regenwasser- versickerungs- maßnahmen am Standort planbar/zulässig	wasserwirtschaftliche Anlagen zur Brauch- und Trinkwasserversorgung planbar/zulässig
delta 1 mit Trafohaushaus	nein	ja (nicht vom Trafohaushaus)	ja (nicht vom Trafohaushaus)	ja (nicht Trafohaushaus)	ja (nicht Trafohaushaus). Versiegelungsmaßnahmen aber nicht sicherbar	Entscheidung in Abhängigkeit der Ergebnisse weiterführender Untersuchungen (wenn z. Bsp. nicht gesichert werden kann)	ja	ja	nein, wenn Standort nicht saniert wird	nein, wenn Standort nicht saniert wird
16/16a	nein	nein ****	nein ****	nein	nein *	nein	ja **	ja **	nein ***	nein ***
18/19	nein	ja	ja	ja	ja	nein (ja, wenn nicht gesichert wird)	ja	ja	nein, wenn nicht saniert wird	nein, wenn nicht saniert wird
20	nein	nein ****	nein ****	nein	nein *	nein	ja **	ja **	nein ***	nein ***
27	nein	nein ****	nein ****	nein	nein *	nein	ja **	ja **	nein ***	nein ***
39	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	nein	ja	ja
45	nein	nein	nein	nein	nein *	nein	ja (bei kontaminiertem Fußbodenbeton)	ja (MKW belasteter Bauschutt... > Fußbodenbeton)	ja	ja
45a	nein	nein ****	nein ****	nein	nein *	nein	ja **	ja **	nein ***	nein ***
46	nein	ja	ja	ja	ja *	Entscheidung in Abhängigkeit der Ergebnisse weiterführender Untersuchungen	ja	ja	nein, wenn nicht saniert wird	nein, wenn nicht saniert wird

* Standort ist derzeit durch eine bestehende Versiegelung bereits vor Schadstoffauswaschung durch Sickerwasser gesichert.

** nur bei Antreffen von Kontaminationen

*** wenn Kontaminationen nicht sicher ausgeschlossen werden können

**** bzw. äußerst gering

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorherrschende Nutzungsmischung mit Gewerbebetrieben und eingestreuter Wohnnutzung entspricht nicht den Anforderungen an Gewerbegebiete. Durch die jahrzehntelange parallele Entwicklung beider Nutzungsarten ist eine Struktur entstanden, die es erfordert, neben der Erhaltung und Entwicklung der gewerblichen Standorte auch den vorhandenen Wohnbestand zu sichern.

Entsprechend dieser vorhandenen und zukünftig angestrebten Nutzung werden die Flächen des Plangebietes als Gewerbe-, eingeschränkte Gewerbe- und Mischgebiete ausgewiesen.

Aufgrund der vorhandenen Flächenstruktur und der künftigen Nutzungsmöglichkeiten wird das Plangebiet in 14 Teilgebiete gegliedert. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Art und Maß der Nutzung
- die Lage der Gebiete und ihre individuellen Gegebenheiten
- Zonierung der Flächen zur Gewährleistung des Immissionsschutzes in den Wohn- und Mischgebieten.

Um Konflikte innerhalb des Plangebietes und zur umgebenden Bebauung zu vermeiden, wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Amt für Umweltschutz erstellt. Dabei wurde ausgehend vom Bestand die planerische Zielstellung einbezogen. Die Ergebnisse, sowie die daraus resultierenden Festsetzungen werden unter Pkt. 8 - Immissionsschutz - erläutert. Mit dieser Untersuchung wurde ermittelt, unter welchen Bedingungen diese unterschiedlichen Nutzungen nebeneinander möglich sind, ohne die gewerbliche Hauptnutzung wesentlich einzuschränken.

Die im Gutachten empfohlenen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind Grundlage für die Zonierung des Plangebietes hinsichtlich der erforderlichen Nutzungseinschränkungen.

Gewerbegebiete

Der größte Teil der zu beplanenden Fläche, der auch heute bereits einer gewerblichen Nutzung unterliegt, wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird Planungssicherheit für die dort ansässigen Betriebe geschaffen.

Die GE-Gebiete sind so angeordnet, dass sie im wesentlichen dem erschließenden Straßensystem zugewandt sind; sie erstrecken sich entlang der Neubrandenburger Straße und dem vorderen Teil der Planstraße A. Auf diese Weise muss der überwiegende Teil des zu erwartenden gewerblichen Liefer- und Kundenverkehrs nicht durch das gesamte Gebiet geführt werden. Um extensiven Flächennutzungen mit geringer Arbeitsplatzdichte entgegenzuwirken werden Lagerplätze und -hallen ausgeschlossen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden KGA „Am Stadtpark“ und der Wohnsiedlung „Waldeslust“ werden die zwei GE-Gebiete 7 und 8.1 eingeschränkt, um neben Lärmimmissionen auch Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Erschütterungen auszuschließen. Es werden hier nur Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch die gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Zulässig sind im eingeschränkten GE solche Betriebe, die auch im MI zulässig wären.

Handel

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird in den Gewerbegebieten auf Einrichtungen beschränkt, die Teil von Betrieben mit anderen Dienstleistungs-, handwerklichen oder/und Produktionsangeboten sind. Die Größe der Verkaufsfläche wird daher auf maximal 30 Prozent begrenzt. Durch die Festsetzung sollen zum Ersten abträgliche Entwicklungen bezüglich der Einzelhandelsstruktur der Innenstadt vermieden werden; zum Zweiten soll bezüglich der Gewerbegebietsflächen ein Verdrängungswettbewerb zwischen zuziehenden „isolierten“ d.h. reinen Handelseinrichtungen und den ansässigen handwerklich geprägten Betrieben verhindert werden. Drittens sollen im innenstadtnahen Plangebiet extensive Flächennutzungen mit geringer Arbeitsplatzdichte ausgeschlossen werden.

Die Einschränkung des Handels zielt nicht auf den rein büromäßig betriebenen Handel ohne Warenverkehr und -lagerung vor Ort, der dem Bereich der Dienstleistung oder Verwaltung zuzuordnen ist.

Mit dem Verzicht auf die Einschränkung des Handels im Baufeld 1 wird der notwendigen Nahversorgung des Gewerbegebietes Rechnung getragen. Ein Supermarkt oder einige wenige Läden wären für die Größe und Lage des GE-Gebietes ausreichend, da damit auch die Nahversorgung des Wohngebietes Kassebohm nicht gefährdet wird. Die Zulässigkeit im Baufeld 1 ist mit dessen guter Lage im Gewerbegebiet und am Halte- und Umsteigepunkt der Nahverkehrsmittel begründet.

Städtebaulich soll mit den baulichen Festsetzungen im Baufeld 1 eine Dominante und Kante für das Gewerbegebiet gesetzt werden. Auf Grund der gut möglichen Integration in den Baukörper (mehrgeschossige Bebauung) ist die Zulässigkeit im Baufeld 1 städtebaulich begründet. Die restlichen ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sollen nicht durch Ansiedlung eines solchen Marktes zersplittert werden, was auch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursachen würde.

Durch die günstige Lage des P + R - Parkplatzes am Baufeld 1 kann der Markt ohne zusätzlichen verkehrlichen Aufwand erreicht werden.

Mischgebiete

Die Mischgebiete gewährleisten den Fortbestand der vorhandenen Wohnbebauung und vermitteln gleichzeitig zwischen den gewerblichen Flächen und der angrenzenden Wohngebiete (WG Kassebohm, Wohnsiedlung „Waldeslust“).

Die vier Wohnhäuser im Baufeld 6 waren ursprünglich Betriebswohnungen der Alten Molkerei. Aufgrund von Eigentumsveränderungen des Molkereibetriebes wurden die Betriebswohnungen verkauft, wodurch eine separate Erschließung dieser Grundstücke erforderlich wurde. Die dazu benötigte Erschließung war im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 - Gewerbegebiet Molkereigenossenschaft „Küstenland“ - als Ausgleichsfläche festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung der 4 Wohnhäuser wird die dafür benötigte Fläche in den B-Plan Nr. 12.GE.68 aufgenommen und entfällt als Ausgleichsfläche. Die Ausgleichsfläche war entsprechend dem Durchführungsvertrag hergestellt worden, ausgenommen davon war die ursprünglich schon vorhandene Zuwegung. Dafür wurde an anderer Stelle im VEP eine Kompensation im Zuge der Anlage des Regenrückhaltebeckens geschaffen.

6.2 Maß der baulichen Nutzungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist an dem Ziel orientiert, eine gewerbliche Nutzung mit vertretbaren Konditionen für die Gewerbetreibenden zu ermöglichen. Dies geschieht dadurch, dass der B-Plan die notwendigen Eckwerte bereitstellt. Gleichzeitig wird aber auch von einem sich entwickelnden Gewerbegebiet erwartet, dass ausgewählte Nachhaltigkeitskriterien in der Planaufstellung Berücksichtigung finden.

In diesem Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung sehr differenziert eingesetzt, um damit einen Flächenspar-Effekt zu erzielen. Von der üblicherweise in Gewerbegebieten ausgehenden Praxis, eine ebenerdige Anordnung der Nutzungen vorzunehmen und damit übermäßig viel Fläche zu beanspruchen, wird in diesem Gewerbegebiet bewusst abgewichen. Es wird planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, gewerbliche Nutzungen in Teilbereichen mehrgeschossig anzuordnen. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der in dieser räumlichen Lage vertretbare Gestaltungsspielraum (Grundflächenzahl, Baumassenzahl, Geschossigkeit) für die gewerbliche Ansiedlung nicht weiter eingeschränkt.

Gewerbegebiete

Für das Baufeld 1, das sich entlang der Bahntrasse (sowie zukünftig möglicherweise entlang der neuen Trasse der B 103) erstreckt, ist eine eingeschossige Bebauung in gestalterischer Hinsicht ungeeignet. An dieser Stelle ist es vielmehr notwendig, eine klare raumbildende und wahrnehmbare Kante zu schaffen. Die vorgenommenen Festsetzungen ermöglichen mehrgeschossige Bauten, die hier zusätzlich den Effekt als schallmindernde Maßnahme für die Emittenten Bahn und Straße haben. Als maximale Höhe der Gebäude wird hier die Gebäudeoberkante mit 24,0 m festgesetzt.

In den übrigen Baufeldern wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen durch die Topografie sowie der vorhandenen Bebauung bestimmt. Diese Gebäudehöhen ermöglichen noch weitgehend die Blickbeziehung vom Wohngebiet Kassebohm zur Rostocker Innenstadt.

Mischgebiete

Aufgrund der Lage der Mischgebiete zwischen den Gewerbe- und den anliegenden Wohnflächen und mit Rücksicht auf die dort vorhandene Wohnbebauung wird max. eine 2-geschossige Bebauung zugelassen. Ausgenommen hiervon ist das Baufeld 6 mit einer 1-geschossigen Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird ausgehend vom Bestand für die Baufelder 6, 10 und 11 mit 0,4 und für das Baufeld 9 mit 0,6 festgesetzt.

Nebenanlagen einschließlich Stellplätze

Nebenanlagen, die als Gebäude errichtet werden, sollen in den überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Ebenerdige Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch mit einem Mindestabstand von 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen, angeordnet werden. Die Fläche mit dem Anpflanzgebot (BF 7) darf hierfür nicht in Anspruch genommen werden.

6.3 Bauweise

Die Bauweise wird nicht explizit festgesetzt. Dadurch ergibt sich die Bebaubarkeit der Grundstücke mit Gebäuden auch von über 50 m Länge unter Einhaltung des Grenzabstandes gem. Landesbauordnung.

7. Verkehrserschließung

7.1 Vorhandene Erschließung

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Gewerbegebiet liegt östlich an der Bundesstraße B 103 (Neubrandenburger Straße). Die Durchlassfähigkeit dieser Straße wird durch die Schließzeiten des beschränkten Bahnüberganges sehr stark beeinträchtigt.

Durch das hohe gewachsene Verkehrsaufkommen in den letzten Jahren liegt der Bereich des Gewerbegebietes bei häufig geschlossenen Schranken im Rückstau des Fahrzeugverkehrs.

Innere Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit unzureichend durch Straßen und Wege erschlossen. Die Gewerbebetriebe und Bewohner am Kassebohrer Weg sind nur über das neue Wohngebiet Kassebohm von der Tessiner Straße bzw. B 103 erreichbar. Derzeitig wird auch eine private Grundstücksdurchfahrt für den öffentlichen Verkehr genutzt (Schleichweg).

Die Grundstücke an der B 103 werden zurzeit durch eigene Zufahrten erschlossen. Die Anbindung der an die Bundesstraße angrenzenden Grundstücke wird durch die Schließzeiten der Schrankenanlage in der Neubrandenburger Straße verkehrlich erheblich eingeschränkt.

Die fußläufige Erschließung des Gebietes ist durch fehlende Rad- und Gehwege als ungenügend zu bewerten.

7.2 Planungsziele

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Grundlage ist das 1998 durch die Bürgerschaft beschlossene „Integrierte Gesamtverkehrskonzept“. Dieses sieht für die B 103 zukünftig eine neue Trasse, südlich entlang der Bahnlinie bis zum Knotenpunktbereich Verbindungsweg/Tessiner Straße, vor.

Die niveaugleiche Kreuzung des Bahnüberganges soll damit aufgehoben und eine Direktanbindung zur B 110 hergestellt werden. Mit der Durchführung dieser Maßnahme soll der Kassebohrer Weg wieder geöffnet und an die neue Trasse angeschlossen werden.

Die Verschwenkung der Bundesstraße B 103 ist nicht Gegenstand dieses B-Planes, sondern einer gesonderten Planfeststellung vorbehalten. Die neue Trasse liegt innerhalb des Plangebietes. Sie wird für diesen Zweck von Bebauung freigehalten.

Bei Bedarf infolge der Erhöhung der Zugfrequenz der S-Bahn kann als zwischenzeitliche Nutzung ein Park - and - Ride (P + R) - und ein Bike - and - Ride (B + R) - Platz eingerichtet werden.

Innere Erschließung

Straßennetz

Zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes wird eine öffentliche Straße, die den Kassebohrer Weg und die Neubrandenburger Straße miteinander verbindet, geplant.

Die Planstraße A wird als Erschließungsstraße klassifiziert und erfüllt die folgenden Ziele:

- Herstellung einer Verbindung zwischen Kassebohrer Weg und B 103
Die Anwohner und Gewerbebetriebe am Kassebohrer Weg werden direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden; Fahrten durch das Wohngebiet Kassebohm entfallen.
- Qualitative Verbesserung der inneren Erschließung des Gewerbegebietes
Die Realisierung der Planstraße A ermöglicht eine Neuordnung der Grundstückszufahrten zur B 103. Verkehrliche Voraussetzungen für Grundstücksteilungen sind gegeben.

Sie soll folgenden Querschnitt erhalten:

- 6,50 m Kfz-Verkehr
- 3,00 m Fuß- und Radweg auf der Nordseite
- 2,50 m Baum- und Grünstreifen auf der Nordseite (Straßenbegleitgrün)
- 1,00 m Sicherheitsstreifen auf der Südseite entlang der Gewerbegrundstücke

Von dieser neuen Straße A erhalten alle anliegenden Gewerbegrundstücke Zufahrten:

Baufeld 2	Lichtwerbung Elektronik GmbH
Baufeld 4	Gelände Alte Molkerei
Baufeld 12	Lackiererei IKN
Baufeld 2	LKW-Halle IKN
Baufeld 11	Bildungscenter (BCAW) auf IKN Gelände

Die ehemalige Hauptzufahrt zur Alten Molkerei von der B 103 bleibt als Grundstückszufahrt, auch für die Erschließung der vier Wohngrundstücke, erhalten. Für die Zuwegung über privates Gelände ist zu Gunsten der Bewohner hier ein Geh- und Fahrrecht zu gewähren.

Die Zufahrt zum Baufeld 2, 3 (LKW-Halle von IKN) ist über die Planstraße A wegen des Höhenversatzes im Gelände nicht ohne weiters möglich. Es wurden aber die technischen Voraussetzungen für eine Zufahrt von der Planstraße A, wie Steigungsgrad und Kurvenradius berücksichtigt und somit die Zufahrtsmöglichkeit gesichert.

Der vorhandene Kassebohrer Weg wird entsprechend der EAE 85/95 ebenfalls als „Erschließungsstraße“ klassifiziert. Die Planungen sehen die folgende Querschnittsdimensionierung vor:

- 6,00 m Kfz- und Radverkehr (Mischprinzip)
- 2,00 m Gehweg
- 0,50 m seitlichen Sicherheitsstreifen zu den privaten Grundstücken

Im Übergangsbereich zwischen dem Gewerbe- und dem neuen Wohngebiet wird der Kassebohrer Weg auf ca. 30 m Länge verkehrsberuhigt gestaltet, bleibt aber für Kfz befahrbar. Die Verbindung zwischen der Wohnsiedlung Waldeslust und dem Zentrumsbereich des Wohngebietes Kassebohm soll gewährleistet sein.

Fuß- und Radwege

Ein eigenständig geführter Fuß- und Radweg ist am Rande des Plangebietes (entlang der B 103) mit 3,0 m Breite vorgesehen, der durch das Land ab Stadtgrenze in Richtung Kessin fortgesetzt wird.

Die Wegeführung für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebietes erfolgt entlang der Planstraße A.

Eine weitere Hauptachse für Fußgänger und Radfahrer führt über den Kassebohrer Weg bis zum S-Bahn-Haltepunkt.

Auf dem Kassebohrer Weg sind auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens keine separaten Anlagen für den Radverkehr vorgesehen (Mischprinzip). Der umgestaltete Kassebohrer Weg stellt außerdem die Hauptwegebeziehung vom Wohngebiet zur S-Bahn her.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die Nutzungen der Gewerbebetriebe müssen jeweils auf dem eigenen Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze untergebracht werden.

Für den Besucherverkehr sind die erforderlichen Stellplätze ebenfalls auf den Grundstücken nachzuweisen. Auf eine Ausweisung öffentlicher Parkplätze wird in diesem Gebiet verzichtet, da auf Grund der gewachsenen Struktur die Grundstücke genügend Fläche haben, um alle erforderlichen Stellplätze realisieren zu können.

Der öffentliche Verkehrsraum (Planstraße A) wurde auf Grund der Gegebenheiten in seiner Breite so bemessen, dass die Erschließung gesichert ist, aber kein Raum für Parkplätze geschaffen werden kann. Die vorhandenen Straßen Kassebohrer Weg und Neubrandenburger Straße sind für Parkplätze ebenfalls nicht ausbaufähig bzw. wegen ihrer Funktion dafür auch nicht geeignet. Ausweichparkplätze sind im festgesetzten „P + R“ Bereich vorhanden.

ÖPNV

Das Gewerbegebiet ist durch die an der Nordseite liegende Haltestelle der S-Bahn gut erschlossen. Die nächsten Bushaltestellen am Weißen Kreuz liegen ca. 350 m vom Plangebiet entfernt.

Die Nutzung der S-Bahn wird abhängig sein von der Fahrplangestaltung, der Taktfrequenz und der Preispolitik der DB AG.

Für die Radpendler ist vor dem S-Bahnhof neben dem P + R - Platz ein B + R - Platz vorgesehen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Wohngebiet „Waldeslust“, der Wohnnutzung an der Neubrandenburger Straße, dem neuen Wohngebiet „Kassebohm“ und der Kleingartenanlage „Am Stadtpark“. Wohnhäuser liegen auch innerhalb des Plangebiets. Die bisher im Plangebiet überwiegend ausgeübte gewerbliche Nutzung hat nicht zu Konflikten zwischen diesen Nutzungen geführt.

Auf das Plangebiet wirken der Straßenverkehr von der Neubrandenburger Straße, der Schienenverkehr der Strecke Rostock - Stralsund bzw. - Überseehafen und die neue Molkeerei als Lärmquellen von außen ein.

Zur Ermittlung der Bedingungen, unter denen die unterschiedlichen Nutzungen nebeneinander geplant werden können, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Flächen unterschiedlicher Nutzung sollen einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Nutzung vermieden werden. Zur Beurteilung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche werden die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 herangezogen. Danach sollen folgende Werte nicht überschritten werden:

Gebiet	Tag-OW dB(A)	Nacht-OW dB(A)
WA - Allgemeines Wohngebiet	55	40/45
MI - Mischgebiet Kleingartenanlage	60 55	45/50 55
GE - Gewerbegebiet	65	50/55

Der zweite angegebene Nachtwert gilt für Geräusche aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr.

Das Plangebiet und die umliegende Wohnnutzung sind durch Geräusche aus dem Verkehr und dem Gewerbe vorbelastet.

Die bestehende Lärmbelastung wird nachts durch den Verkehr bestimmt. Am Tage trifft das nur auf die Orte zu, die an den Verkehrswegen liegen. Die höchsten Immissionen treten unmittelbar an der Neubrandenburger Straße und den Bahnanlagen auf. Hier liegen die Lärmimmissionen am Tage bis zu 12 dB(A) und nachts bis zu 20 dB(A) über den OW. Nachts wirken sich besonders die hohen Immissionen der Bahn aus. Die bestehende Gesamtlärmimmission setzt sich im Innern des Plangebiets annähernd zu gleichen Teilen aus dem Verkehr und dem Gewerbe zusammen. Die bisherige gewerbliche Nutzung wird bzw. wurde unter Einbeziehung des nachwirkenden Bestandsschutzes für die ungenutzten und beräumten Flächen am Tage weitestgehend uneingeschränkt und nachts nur eingeschränkt betrieben.

Die Gesamtlärmimmission wird durch die Planung nicht wesentlich geändert, auch wenn im Einflussbereich des Kassebohrer Weges die Lärmimmissionen zunehmen und nachts die OW an allen Orten überschritten werden. Hauptverursacher hierfür ist der Verkehr. An der maximalen Höhe der Überschreitung der OW Tag und Nacht ändert sich nichts.

Durch eine Einschränkung der Lärmemission am Tag auf einigen GE-Baufeldern sowie in der Nacht auf allen Baufeldern kann die Einhaltung der OW gegenüber den Gewerbelärmimmissionen in den schutzbedürftigen Gebieten innerhalb und außerhalb des Plangebiets sichergestellt werden. Die Gewerbegebiete werden deshalb nach ihren Schallemissionseigenschaften anhand der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel gegliedert.

Wegen der Nähe zur nächstliegenden Wohnbebauung werden die GE-Gebiete 7 und 8.1 zusätzlich eingeschränkt, um neben Lärmimmissionen auch andere Störungen der Wohnruhe, z.B. durch Luftverunreinigungen und Erschütterungen, auszuschließen. Dort können nur Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird zugleich dem Schutzanspruch der Kleingartenanlage „Am Stadtpark“ Rechnung getragen.

Durch die neue verkehrliche Anbindung des Kassebohrer Weges ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegende Nutzung.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59/49 dB(A) Tag/Nacht für ein WA bzw. 64/54 dB(A) Tag/Nacht für ein MI werden durch den Neubau der Planstraße A in dem Wohngebiet „Waldeslust“ und den umliegenden MI-Gebieten nicht überschritten. Gleichzeitig muss sicher gestellt werden, dass sich kein wesentlicher Durchgangsverkehr auf dieser Straße einstellt. Das soll u.a. durch den verkehrsberuhigten Bereich im Kassebohrer Weg erreicht werden.

In dem schalltechnischen Gutachten wurde für die Mischgebiete 9, 10 und 11 unter Berücksichtigung einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in der Planstraße A und unter Beibehaltung der bereits bestehenden Begrenzung im Kassebohrer Weg auf 30 km/h die Lage im Lärmpegelbereich III prognostiziert. Dieser Lärmpegelbereich wird für das Mischgebiet 6 aus Vorsorgegründen, „heranrücken“ an die Molkerei mit uneingeschränkter Produktion, prognostiziert.

Hieraus ergeben sich folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen:

Aufgrund der Gesamtlärmimmission werden für die Mischgebiete 6, 9, 10 und 11 zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ LPB III vorgesehen.

In den GE-Gebieten ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an den baulichen Schallschutz, die über die Anforderungen eines GE hinausgehen.

9. Technische Infrastruktur, Abfallwirtschaft

Im Plangebiet sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen fast durchgehend erneuerungsbedürftig. Für die Neubebauung der ausgewiesenen Bauflächen müssen neue Leitungssysteme realisiert werden.

Durch den Bau des neuen Wohngebietes Kassebohm wurden neue Abwasserleitungen über das Gelände der Alten Molkerei (Baufeld 4) und in der Neubrandenburger Straße in Richtung Weißes Kreuz verlegt. Durch den Grundstückseigentümer wurde für die Querung ein Leitungsrecht gewährt. Eine Verlegung im öffentlichen Raum war hier nicht möglich.

Die südlich liegenden Wohnhäuser sowie die Neue Molkerei wurden bereits an diese Leitungen angeschlossen.

9.1 Wasserversorgung

Das B-Plangebiet ist durch die vorhandenen Leitungen in der Neubrandenburger Straße sowie im Kassebohrer Weg trinkwasserseitig erschlossen. Zusätzlich erforderlicher Versorgungsbedarf ist durch ergänzende Leitungen zu sichern.

Die Deckung des Löschwasserbedarfs ist entsprechend den Anforderungen des Brandschutz- und Rettungsamtes bei der Konzipierung des Leitungsnetzes zu berücksichtigen.

9.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die östlich liegenden Bauflächen sind zum Kassebohrer Weg hin erschlossen und der westliche Teil in Richtung Neubrandenburger Straße. Der neu verlegte Regen- und Schmutzwasserkanal in der Neubrandenburger Straße hat für jedes angrenzende Grundstück entsprechende Anschlüsse vorgesehen.

Die technischen Details werden durch den Warnow-Wasser- und Abwasserverband (WWAV) und den Betreiber, die EURAWASSER GmbH, festgelegt bzw. sind mit ihm abzustimmen.

Regenwasser

Grundsätzlich hat das anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu verbleiben (laut Landeswassergesetz M-V § 39 Abs. 3). Nach den bereits vorliegenden Boden-

untersuchungen ist die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden nicht immer gegeben. Die Regenwasserableitung ist in Abstimmung bzw. nach Maßgabe des WWAV vorzusehen.

9.3 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Rostock AG gewährleistet. Es gibt zurzeit drei betriebseigene Trafostationen im Plangebiet, auf dem Robena-Gelände, der Alten Molkerei und eine Einbaustation auf IKN-Gelände.

Auf Anforderung des Versorgungsunternehmens wurden zwei neue Standorte für Trafostationen im öffentlichen Raum eingeordnet.

9.4 Gas- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird mit Erdgas durch die Stadtwerke Rostock AG versorgt. Von der in der Neubrandenburger Straße liegenden MD-Gasleitung verläuft eine Versorgungsleitung über die Baufelder 2 und 9 bis zum Kassebohrer Weg. Sie liegt auf privatem Gelände in überbaubaren Flächen und macht somit eine Verlegung in den öffentlichen Straßenraum entlang der Planstraße A erforderlich. Bei der Neubepanung der Bauflächen sind Abstimmungen mit dem Versorgungsträger vorzunehmen.

Eine Fernwärmeversorgung ist nicht vorhanden.

9.5 Fernmeldeversorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung wird von der Deutschen Telekom AG Rostock abgesichert. Die vorhandenen Kabelanlagen sind zu berücksichtigen und gegebenenfalls in den öffentlichen Bauraum (Planstraße A) umzuverlegen.

9.6 Führung von Versorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden entsprechend der Anforderung der Versorgungsträger im Regelfall im öffentlichen Straßenraum geführt.

9.7 Abfallwirtschaft und Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Satzung der Hansestadt Rostock über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Die Wertstoffsammlung erfolgt dezentral in Eigenverantwortung der im Plangebiet ansässigen Betriebe.

10. Grünplanung

10.1 Übergeordnete Fachplanungen

Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock liegt ein Landschaftsplan mit Beschluss vom 01.04.1998 vor. Der Landschaftsplan basiert auf der Grundlage des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock. Neben den Aussagen zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, werden im Landschaftsplan Konflikte mit anderen Raumnutzungen aufgezeigt und in der Entwicklungskonzeption Anforderungen an die Raumnutzung und erforderliche Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege benannt. Das Plangebiet liegt demnach in keinem Vorsorge- oder Vorrangraum für die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Für das Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem aus dem Landschaftsplan folgende Aussagen abgeleitet wurden:

- Erhaltung des Groß- und Straßenbaumbestandes innerhalb des Gewerbegebietes und an der B 103
- Ergänzung und Neuschaffung des Groß- und Straßenbaumbestandes auch als Querverbindung von der Warnow Richtung Osten (Stadtspark)
- Entwicklung des Kassebohrer Weges als wichtige Verbindung mit dem Zielpunkt für Erholung in nördlich der S-Bahn gelegenen Kleingartenbereichen (zum jetzigen Zeitpunkt Ende an der Bahnüberführung)

Mit der geplanten Gewerbeansiedlung im Plangebiet wird durch die Intensivierung bestehender Gewerbeflächen dem Grundsatz nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 LNatG M-V der vorrangigen Nutzbarmachung von Industrie- und Infrastrukturbrache vor der Inanspruchnahme von noch nicht zersiedelten Bereichen im Außenbereich entsprochen, der auch im Landschaftsplan verankert ist.

10.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Beschreibung und Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes wird hauptsächlich aufgrund visueller Sinneseindrücke vorgenommen. 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.

Das uneinheitlich gestaltete Gebiet mit einem Wechsel von genutzten und ungenutzten Gebäuden und fehlender innerer Erschließung wirkt ungeordnet und beliebig. Durch den Abriss von Gebäuden sind im Norden riesige ungenutzte Flächen entstanden, auf denen teilweise Müll und Schrott gelagert wird. Die den Gewerbebauten zugeordneten Parkplätze und Lagerflächen wirken überdimensioniert mit unnötig hohem Versiegelungsgrad. Großflächig unversiegelte Bodenbereiche dienen als Oberbodenmieten, zur Lagerung von Kompostabfall und teilweise tritt eine Spontanvegetation auf.

Die den Wohnhäusern an der Ostseite des Plangebietes zugeordneten Hausgärten bewirken eine Auflockerung des Landschaftsbildes, zumal einige Großbäume im Vorgartenbereich zugleich den Straßenraum beleben. Die der alten Molkerei zugeordnete Wohnbebauung wirkt einheitlich strukturiert.

Einzelne heckenartige Gehölzstrukturen haben Zufallscharakter. Die Gehölzzüge an der Südostgrenze des Plangebietes, östlich der B 103 und die Baumhecke an der Ostgrenze

haben zusätzlich abschirmende Wirkung für die angrenzenden Wohn- und Kleingartenbereiche bzw. gegenüber der Straße.

Die Allee an der B 103 ist im Bereich des Plangebietes nur einreihig ausgebildet, die Bäume weisen aber aufgrund des hohen Alters einen markanten Habitus auf. Vertikale bandartige Strukturen entlang von Wegen bewirken zudem ein interessantes Licht- und Schattenspiel.

Das Gewerbegebiet bildet auf der Ostseite der B 103 zusammen mit der südlich angrenzenden neuen Anlage der Molkerei "Küstenland" einen Eingangsbereich der Hansestadt Rostock. Die B 103 hat dabei eine Leitfunktion, die gestalterisch durch ergänzende Alleebaumpflanzung unterstrichen werden sollte.

Die bereits überwiegend gewerblich genutzten Flächen des Plangebietes weisen keine Erholungseignung auf. Für die Nah- und Feierabendholung stehen die östlich des Plangebietes liegende Kleingartenanlage "Am Stadtpark" und der Stadtpark zur Verfügung.

10.3 Zielsetzungen

Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen sind u.a. die nachfolgenden Planungsziele:

- Erhalt des vorhandenen wertvollen Einzelbaumbestandes, der Baumreihen und weiterer heckenartiger gliedernder Gehölzstrukturen
- Erhalt der Allee an der B 103 und Ergänzungspflanzung zur Wiederherstellung des geschlossenen Charakters
- Anlage und Erhalt heckenartiger Bepflanzungen mit Schutzfunktion an der Grenze zu empfindlichen Nutzungen (Wohnen, Kleingärten)
- Anlage einer Baumreihe an der Planstraße A zur Schaffung einer zusätzlichen Grünverbindung von West nach Ost
- Neupflanzung weiterer großkroniger Einzelbäume innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Verwendung heimischer Gehölze für die Pflanzflächen der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Eingrünung größerer Gewerbebauten
- Entsiegelung von Teilflächen und damit ökologische Aufwertung
- Entwicklung einer Brachfläche und Erhalt von Ruderalflächen entlang von Verkehrsflächen

10.4 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen

Der Erhalt der Einzelbäume (Baufeld 1, 4, 5, 6, 7, 9 - 12), der Baumreihen (an der Nord- und Westseite des Baufeldes 12, an der Westseite des Baufeldes 3, an der Nordseite des Baufeldes 10, innerhalb des Baufeldes 2 und am Baufeld 6), der Baumhecke an der Nordostgrenze des Geltungsbereiches, der Strauchhecken an der Grenze zur Siedlung "Waldeslust" und an der Westseite des Geländes der alten Molkerei und der Baumgruppen (im Baufeld 5) dient der Gliederung und Belebung des Orts- und Landschaftsbildes innerhalb des Gewerbegebietes. Durch Neupflanzungen kann dieser Effekt erst nach Jahrzehnten der Eingrünung erreicht werden. Die Hecken am Baufeld 4 und 7 und die Baumreihe am Baufeld 6 erfüllen aufgrund ihrer Struktur und Dichte gleichzeitig eine sichtabschirmende Funktion für angrenzende Wohnnutzungen.

Öffentliche Flächen

Festsetzungen für die Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen sichern eine dauerhafte Begrünung der Verkehrsräume und dienen als Ausgleich für die Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen. Gleichzeitig tragen sie zur Gliederung des Baugebietes bei. Für die B 103 wird die Baumart Winterlinde festgesetzt, da es sich um eine Ergänzung des vorhandenen Bestandes handelt und die gleiche Art zur Wahrung des geschlossenen Charakters einer Allee notwendig ist.

Die Festsetzung der Verwendung einer Art an der Planstraße A dient ebenfalls der Entwicklung eines einheitlichen Charakters der als Grünverbindung gedachten Baumreihe.

Die Fläche südlich der Gleisanlagen trägt durch extensive Pflege und Erhaltung einer optischen Aufwertung des unstrukturierten Geländes bei.

Private Flächen

Begrünung der Baugrundstücke

Die Festsetzungen für die nicht überbauten Grundstücksflächen gewährleisten eine vielfältige Gestaltung der Freiflächen. Durch die Verknüpfung von Grundfläche und Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird eine stärkere Durchgrünung im gesamten Gebiet erreicht.

Pflanzgebotsflächen

Festsetzungen für die Bepflanzung dienen dem Schutz angrenzender Nutzungen (Wohnen, Kleingärten) vor Schadstoffauswirkungen des Gewerbebetriebes.

Die gewählten Arten und Dichten gewährleisten aufgrund ihrer Wuchshöhe eine Erfüllung der Schutzfunktion sowie eine dauerhafte Begrünung mit geringem Pflegeaufwand. Die Wahl heimischer Arten steigert den ökologischen Wert der Pflanzung.

Stellplatzanlagen

Die Festsetzung von Baumpflanzungen für Stellplatzanlagen dient der Integration dieser Flächen in das Gesamtbild und der Minimierung kleinklimatischer Veränderungen durch die Versiegelung der Flächen. Zudem wird langfristig eine Beschattung der Flächen erreicht.

Begrünung ständiger Standplätze für Müll- und Abfallbehälter

Durch diese Festsetzung soll eine bessere Einbindung und Minderung der störenden Wirkung der Müll- und Abfallbehälter erreicht werden.

Festlegung von Bepflanzungen für Teile baulicher Anlagen

Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass umfangreiche und monotone Wandflächen nicht als störende Landschaftsbildelemente wirken. Es wird eine Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes erzielt.

10.5 Ökologische Bilanz

Im Plangebiet bestehen Baurechte nach § 34 BauGB. Ein Ausgleich ist deshalb nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Neue Baurechte entstehen für die Planstraße A als Erschließungsstraße. An die Stelle der alten, nicht mehr genutzten und z.T. beräumten Gewerbe- und Industriebrachen soll eine neue Bebauung mit gleicher Nutzungsart, ähnlicher Bebauungsdichte und größerer Höhenentwicklung treten. Zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

Im GOP wurden die zu erwartenden Eingriffe über das gesamte Plangebiet ermittelt und dem aufgrund der Planung möglichen Ausgleich gegenübergestellt. Vorhandene gewerblich genutzte und anderweitig bereits versiegelte Flächen wurden dabei berücksichtigt.

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

Flächenäquivalent Bedarf		Flächenäquivalent Planung	
Biotopflächen	24.090,21	grünordnerische Maßnahmen in den Baufeldern und in Verkehrsflächen	22.095,52
Bäume	40,86	Bäume	121,2

Das Flächenäquivalent Bedarf muss dem Flächenäquivalent Planung ausreichend entsprechen. Für die Baumpflanzungen ergibt sich ein Überschuss von 80,34 Äquivalenten (Stück). Da für eine Einzelbaumpflanzung ein Flächenäquivalent von 25 m² anzurechnen ist, können 2.008,50 Äquivalente auf der Planungsseite verbucht werden, sodass sich die Gesamtbilanz als ausgeglichen darstellt.

Gesamtbilanz	
Bedarf	Planung
24.090,21	24.104,02

Damit wird bestätigt, dass die Planung für das Gebiet insgesamt nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führt.

11. Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V (Werbeanlagen, Fassadengestaltung, Dächer) zielen vornehmlich darauf, grob verunstaltende und anderen Festsetzungen zuwiderlaufende Gestaltungen zu verhindern. Für das Gewerbegebiet wird entsprechend dem Planungsziel, das Umfeld für Nutzungen in attraktiver Lage zu schaffen, ein etwas engerer Rahmen als allgemein zulässig gesetzt.

Dächer

Für die MI-Gebiete werden keine Einschränkungen vorgenommen. In den GE-Gebieten werden nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zugelassen, die auch begrünt werden können.

Fassaden

Geschlossene Wandflächen sollen begrünt werden, um bei fehlender Gliederung durch Fensteröffnungen das Erscheinungsbild der Gebäude (insbesondere Hallen) lebhafter zu gestalten.

Der Ausschluss von Leuchtfarben und reflektierenden Oberflächen (außer Glas) soll die allein unter dem Aspekt der Werbung und Erregung der Aufmerksamkeit gewählte Gestaltung der Gebäude verhindern.

Werbeanlagen

Zum Schutz von Stadt- und Landschaftsbild soll vermieden werden, dass die besondere einsehbare Lage an der Stadteinfahrt und angrenzenden Wohngebieten für Werbezwecke missbraucht wird. Die Werbung der ansässigen Firmen und selbständige Werbeanlagen sollen sich - wie in anderen Gebieten auch - auf den Straßenraum der Erschließungsstraße beziehen. So sind Werbeanlagen mit Fernwirkung entlang der Neubrandenburger Straße, des Kassebohmer Weges und der Bahnlinie unzulässig.

Auch zum Schutz des Erscheinungsbildes des Plangebietes selbst, als innenstadtnahes Gewerbegebiet und im Umfeld neu entstandener Wohnsiedlungen, ist die Beschränkung der Größe und der technischen Ausstattung der Werbeanlagen erforderlich. Großtafelwerbung (Euroformat 2,60 m - 3,60 m) ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Geländehöhen

Das Gelände des Plangebietes fällt von Südost in nordwestlicher Richtung (Bahnlinie) ab. Dabei ist das Gelände zwischen einzelnen Grundstücken teilweise terrassenförmig abgestuft. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen + 5,0 m bis + 20,0 m über HN. Planerisches Ziel ist es, diese natürliche Gegebenheit auch bei einer Neubebauung zu erhalten. Den Geländehöhen entsprechend sind in den einzelnen Baufeldern die Oberkanten der Gebäude als max. Höhen festgesetzt worden, um diese terrassenförmigen Abstufungen erhalten zu können.

12. Auswirkungen der Planung

Für die Realisierung folgender Verkehrsbaumaßnahmen wird der Ankauf von privaten Grundstücksflächen durch die Stadt erforderlich:

- für die Planstraße A
- für den P + R- und B + R-Platz einschließlich Zufahrt
- für den Fuß- und Radweg an der Neubrandenburger Straße im Bereich der Alten Molkerei

Im Zuge der Umsetzung der Planstraße A besteht die Möglichkeit des Grundstückstausches bei Baufeld 3 von ca. 1.000 m².

Für die öffentliche Grünfläche, hier Verkehrsbegleitgrün, südlich der Bahnstrecke, ist durch die Stadt ebenfalls Privatgelände zu erwerben.

Für die Planstraße A sind im Bereich der alten Molkerei ein eingeschossiges Steingebäude, voll unterkellert und eine Baracke abzureißen. Für den P + R - Platz, Bereich Zufahrt und die öffentliche Grünfläche sind noch zwei kleinere Gebäude und eine Trafostation abzureißen.

Durch die Realisierung der geplanten Verkehrsbaumaßnahmen wird das gesamte Gebiet südlich der Bahnstrecke erheblich aufgewertet. Es ergeben sich qualitative Verbesserungen hinsichtlich der Arbeits- und Lebensbedingungen für die Gewerbebetriebe, für die Anwohner am Kassebohrer Weg, sowie für die Pendler aus dem Landkreis.

13. Flächenbilanz

	Bruttofläche	Prozentanteil
Baugebiete		
GE	90.800 m ²	72,8 %
MI	16.700 m ²	13,6 %
Verkehrsfläche vorhanden	3.100 m ²	2,4 %
neu	7.100 m ²	5,6 %
Grünfläche öffentlich	7.000 m ²	5,6 %
Gesamt	124.700 m ²	100,0 %