

HANSESTADT ROSTOCK

Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.SO.46.1

Sondergebiet „Handel“

westlich des Verbindungsweges, nördlich der ehemaligen Gärtnerei,
östlich der Kleingartenanlage „Verbindungsweg“,
südlich des Garagenkomplexes

BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 10.04.2002
geändert durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 01.06.2005

06.07.05
ausgefertigt am



R. Puh
.....
Oberbürgermeister

INHALT/UMFANG/GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Geltungsbereich und Bestand
4. Planinhalt und Auswirkungen der Planung
5. Grünordnung
6. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze
7. Stadttechnische Ver- und Entsorgung
8. Immissionsschutz
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Flächenübersicht

Anlage:

1. Flurkartenauszug

1. Ziel und Zweck der Planung:

Für den Plangeltungsbereich wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit dem besonderen Nutzungszweck „Baumarkt“ erarbeitet, am 02. 06. 1994 von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen, am 28. 10. 1994 genehmigt und am 19. 05. 1995 in Kraft gesetzt.

Auf dieser Grundlage ist ein Baumarkt entwickelt worden. Die im Plan vorgesehenen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind realisiert worden. Der Durchführungsvertrag wurde vollständig erfüllt, einschließlich der Verpflichtungen zur Grüngestaltung. So wurden:

- 32 Laubbäume gepflanzt,
- der Grünstreifen vor dem nördlich anschließenden Garagenkomplex angelegt,
- 154,0 TDM Ausgleichszahlungen geleistet.

Aufgrund der Betriebsaufgabe durch den Betreiber des Baumarktes stand das Gebäude zeitweilig leer. Zur Zeit wird das Gebäude durch einen Autohändler genutzt. Das Bauvorhaben ist mit ca. 4.725 m² Nutzfläche von raumbedeutsamer Größe und so variabel nutzbar, dass ein Rückbau nicht gerechtfertigt ist. Weil eine andere Nutzung als „Baumarkt“ in der Satzung über den VEP aber nicht vorgesehen ist, ist eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben erforderlich. Außerdem soll die Verkehrserschließung des angrenzenden Plangebietes gesichert werden. Gegenstand der Planung bzw. des Verfahrens ist auch die Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in einen Bebauungsplan.

Die Bürgerschaft hat am 05. 04. 2000 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.46 „Baumarkt“ Verbindungsweg in einen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 12.SO.46.1 Sondergebiet „Handel“ umzuwandeln und die Art der baulichen Nutzung wie folgt zu ändern: Sondergebiet „Handel“ mit Nutzungen, die durch den isolierten Standort gerechtfertigt sind. Der isolierte Standort am Verbindungsweg rechtfertigt verschiedene großflächige Nutzungen, die in sonstigen Sondergebieten allgemein zulässig sein könnten, jedoch in anderen Baugebieten nicht oder nur bedingt zulässig sind. Insbesondere ist hier großflächiger Handel geeignet.

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte durch Vorstellung und Erörterung während einer Ortsbeiratssitzung. Zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden sogenannte „Ämterrunden“ (Ämter der Bereiche der Hansestadt Rostock) statt, außerdem wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB fand vom 08. 05. 2000 bis zum 09. 06. 2000 statt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan-Entwurf vom 31. 03. 2004 als SO 12.2 Handel dargestellt.

Für den Bebauungsplan ist als Nutzungsart ein „Sondergebiet „Handel“ vorgesehen, das für Handelsbetriebe mit großem Flächenbedarf geeignet ist.

Gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 UVP-Gesetz wäre das Vorhaben UVP-pflichtig, da hier ein Sondergebiet für großflächigen Handel im Sinne § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer Geschossfläche > 5000 m² festgesetzt wird. Die Errichtung des Baumarktes war aufgrund der damaligen Rechtslage nicht UVP-pflichtig.

Für bereits UVP-pflichtige planungsrechtliche Vorhaben bestimmt § 3e UVP-G, dass hier durch die Änderung selbst der jeweils einschlägige Prüfwert erreicht oder überschritten werden muss, um zu einer Vorprüfungspflicht oder UVP-Pflicht zu kommen. Mit der beabsichtigten Änderung der konkreten Nutzungsart ist keine Änderung des Prüfwertes, der zulässigen Geschossfläche, verbunden. Der B-Plan ist daher weder vorprüfungs- noch UVP-pflichtig.

3. Geltungsbereich und Bestand:

3.1. Beschreibung des Geltungsbereiches:

Zum Plangeltungsbereich gehören

- das Grundstück des ehemaligen Baumarktes/Autohauses (ca. 9.500 m²).
- Verkehrsflächen (ca. 3.900 m²).
- Grünflächen (ca. 300 m²).

Auf der zukünftigen Sondergebietsfläche befindet sich ein hallenförmiges Gebäude mit Flachdach. Der Hallenkörper hat ca. 4.000 m² Nutzfläche, 4.860 m² überbaute Fläche. Ein kleiner Teil des Gebäudes hat 2 Vollgeschosse (Sozialräume / Büros). Der Haupteingang zum Gebäude befindet sich auf der Ostseite / Parkplatzseite. Die Abstandsflächen auf der Nord- und Westseite haben die Mindesttiefe von 3 m. Auf der Ostseite des Gebäudes befinden sich Stellplatzflächen für ca. 100 Pkw.

Die Verkehrsflächen setzen sich aus Teilflächen der Bundesstraße 103 (Verbindungsweg) und Teilflächen der Erschließungsstraße für

- die Handelsfläche auf der Nordseite,
- die Tankstelle auf der Südseite,
- die westlich anschließenden Flächen des B-Plan Nr. 12.SO.84 (Weißes Kreuz) zusammen.

Auf der Verkehrsfläche befinden sich:

- Parkflächen für ca. 18 Pkw
- 5 erhaltenswerte Bäume (Ahorn)

Unter der öffentlichen Parkplatz-Fläche verläuft der verrohrte Rönngaben (Gewässer II. Ordnung).

In den Verkehrsflächen befindet sich die komplette stadttechnische Ver- und Entsorgung.

Auf der Grünfläche entlang des Verbindungsweges wurden Bäume (Ahorn) und Sträucher (Rosen, Hartriegel, Ginster) zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft gepflanzt, sie unterliegen dem Erhaltungsgebot.

3.2. Flurstücke:

- Flurstücke 18/1, 18/2, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2 (Verkehrsflächen), 21/1, 22/1 und 23/1 (SO-Flächen), sowie Teile der Flurstücke 24/2, 25/2, 26/2 (Grünflächen) der Flur 4, Gemarkung Kassebohm

3.3. Umgebung:

Richtung Osten: Bundesstraße und Grünland

Richtung Norden: Garagen

Richtung Westen: Kleingärten

Richtung Süden: Tankstelle (ca. 50 m entfernt) u. Mischgebietsflächen (ca. 150 m entfernt).

Das SO-Handel hat eine Geländehöhe (befestigte Fläche) von 3,057 m über HN. Da das Bemessungshochwasser = 2,90 m HN beträgt, besteht keine Überflutungsgefahr und keine Notwendigkeit für spezielle Festsetzungen zum Hochwasserschutz.

4. Planinhalt und Auswirkungen der Planung:

Das Sondergebiet „Handel“ dient vorwiegend dem großflächigen Handel.

Der isolierte Standort am Verbindungsweg rechtfertigt verschiedene großflächige Nutzungen, die in sonstigen Sondergebieten allgemein zulässig sein könnten, jedoch in anderen Baugebieten nicht oder nur bedingt zulässig sind. Insbesondere ist hier großflächiger Handel geeignet.

Zum großflächigen Handel gehören großflächige Einzelhandelsbetriebe, Fachmärkte und Großhandelsbetriebe.

Zulässig sind im Plangeltungsbereich:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Möbel, Kraftfahrzeuge und Kfz-Teile, Bau- und Gartenbedarf, Brennstoffe
- Großhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften
- Vergnügungsstätten
- Anlagen für sportliche Zwecke

In den zulässigen Betrieben wird der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf 1.300 qm Verkaufsfläche begrenzt.

Innenstadtrelevante Sortimente sind ausnahmsweise im Bereich „Heimtiefachmarkt“ auf max. 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig.

Auf max. 250 qm Verkaufsfläche können diverse Shops angesiedelt werden.

Ausnahmsweise können sonstige Gewerbebetriebe in Verbindung mit Handel und einzelhandelsergänzende Dienstleistungen zugelassen werden. Eine Festsetzung der Handelsfläche in/an einem Gewerbebetrieb (Dienstleistungsbetrieb) erfolgt im B-Plan nicht.

Folgende Gründe sprechen sowohl für die nahversorgungsrelevanten als auch für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente des Einzelhandelsprojekts in Rostock.

Das weist ein aktuelles Gutachten nach (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, März 2004). Die Untersuchungen der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit für den Standort „Verbindungsweg“ in der Hansestadt Rostock als Einzelhandelsstandort kommen zu folgendem Ergebnis:

- Das Vorhaben liegt räumlich-funktional in einem Oberzentrum und ist damit zentralörtlich richtig zugeordnet.
- Das Einzugsgebiet geht nicht über den Verflechtungsbereich der Hansestadt Rostock hinaus.
- Die Nahversorgungsstruktur im Raum wird durch das Vorhaben nicht gefährdet.
- Die durch das Vorhaben induzierten rechnerischen Umverteilungseffekte liegen prospektiv sowohl bezogen auf den Einzelhandel in der Innenstadt als auch bezogen auf den Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet für alle untersuchten Sortimentsbereiche unter der kritischen Marke von 10 %.

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt 5.760 m² (48 x 120 m). Im Sondergebiet darf eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.000 m² nicht überschritten werden.

Die Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in einen qualifizierten Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen.

Mit der Nutzungsänderung in der vorhandenen Bebauung bzw. auf dem Flurstück des ehemaligen Baumarktes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf:

- das Straßennetz oder auf die Ausbildung der Erschließungskreuzung
- die stadtechnische Ver- und Entsorgung
- die Umweltbelastung

Im Sondergebiet Handel sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w am Tage von 57 dB(A) und im Nachtzeitraum von 42 dB(A) nicht überschreiten.

5. Grünordnung:

Der Grünstreifen vor dem nördlich anschließenden Garagenkomplex ist als private Grünanlage zu erhalten, das ist in der Planzeichnung durch entsprechende Planzeichen festgesetzt.

Zur Gliederung der befestigten Stellplatzflächen sind zwei Pflanzbereiche festgelegt. Je Bereich sind drei hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Bei Veränderungen an dem Gebäude ist zu beachten, dass die westliche und nördliche Außenwand dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen sind, sofern sie geschlossen sind, d.h. Fenster und Türen nicht vorhanden sind.

6. Straßenverkehrsflächen und Stellplätze:

Das sonstige Sondergebiet "Handel" ist über die ausgebaute Kreuzung am Verbindungsweg (Bundesstraße 103) straßenseitig erschlossen. Die Kreuzung ist so ausgebaut, wie es der künftige Bedarf aus dem Bebauungsplangebiet „Weißes Kreuz" und von der Tankstelle erfordert.

Zum sonstigen Sondergebiet sind Einfahrt und Ausfahrt getrennt angeordnet, um Konflikte im Kreuzungsbereich zu vermeiden.

Im öffentlichen Straßenbereich sind Parkflächen für Pkw vorhanden und optisch durch einen Grünstreifen von der Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung abgegrenzt.

Im Sondergebiet sind Stellplatzflächen festgesetzt. Diese Fläche ist ausreichend groß und ermöglicht die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Verwaltungsvorschrift LBauO M-V einzuhalten.

7. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

Das Sondergebiet ist voll zu Lasten des Vorhabenträgers erschlossen worden.

7.1 Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der Versorgungsleitung DN 180 PE, die im Verbindungsweg vorhanden ist.

Löschwasser kann aus den vorhandenen Hydranten entnommen werden.

7.2 Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwassersammler in der Tessiner Straße abgeleitet.

7.3 Regenwasserableitung:

Das anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandenen Vorfluter gemäß Vorgaben der unteren Wasserbehörde eingeleitet.

7.4 Elektroversorgung:

Zur Elektroversorgung wurde ein Trafo im öffentlichen Bereich neu errichtet.

7.5 Heizung:

Die Gasheizung bezieht das Gas aus der Leitung im Verbindungsweg.

8. Immissionsschutz:

Die Flächen entlang des Verbindungsweges (B 103) sind im Hinblick auf den Verkehrslärm vorbelastet. Die Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 12.MI.84, „Weißes Kreuz“ durch Hamann Consult / Rostock vom 07. 12. 1999 weist am Tage 60 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A) in einer Entfernung von 50 m von der Straßenachse des Verbindungsweges aus. Die Ergebnisse können auf das Plangebiet übertragen werden.

Vom Sondergebiet Handel gehen derzeit keine Immissionen aus, die zu merklichen Beeinträchtigungen im Umfeld führen. Die Verkehrsbewegungen im Sondergebiet erfolgen vorzugsweise während der Tageszeit. Nächtliche Anlieferverkehre sind bei nur 5.000 m² Verkaufsfläche gering.

Im unmittelbaren Umfeld wird nicht gewohnt. Die angrenzende Kleingartenanlage ist vom Straßenlärm durch die Stellung des Gebäudes abgeschirmt. Die Kleingartenanlage war vor dem Bau der Halle durch den Straßenlärm vorbelastet. Die Schutzbedürftigkeit der Kleingartenanlage gegenüber Verkehrslärm ist tags mit einem WA und nachts mit einem GE vergleichbar.

Damit Beeinträchtigungen auf Dauer auch bei möglichen unterschiedlichen Nutzungen ausbleiben, sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w am Tage von 57 dB(A) und im Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) von 42 dB(A) nicht überschreiten. Diese immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel begrenzen die Art der zulässigen Nutzungen in einer ganz konkreten Bestimmung ihrer Lärmemissionseigenschaften.

Mit der Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist auch die Prüfung und Erteilung von Ausnahmen unnötig. Das bedeutet, dass Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, in Form eines Schirmwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugeordnet werden können. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emission können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte, dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

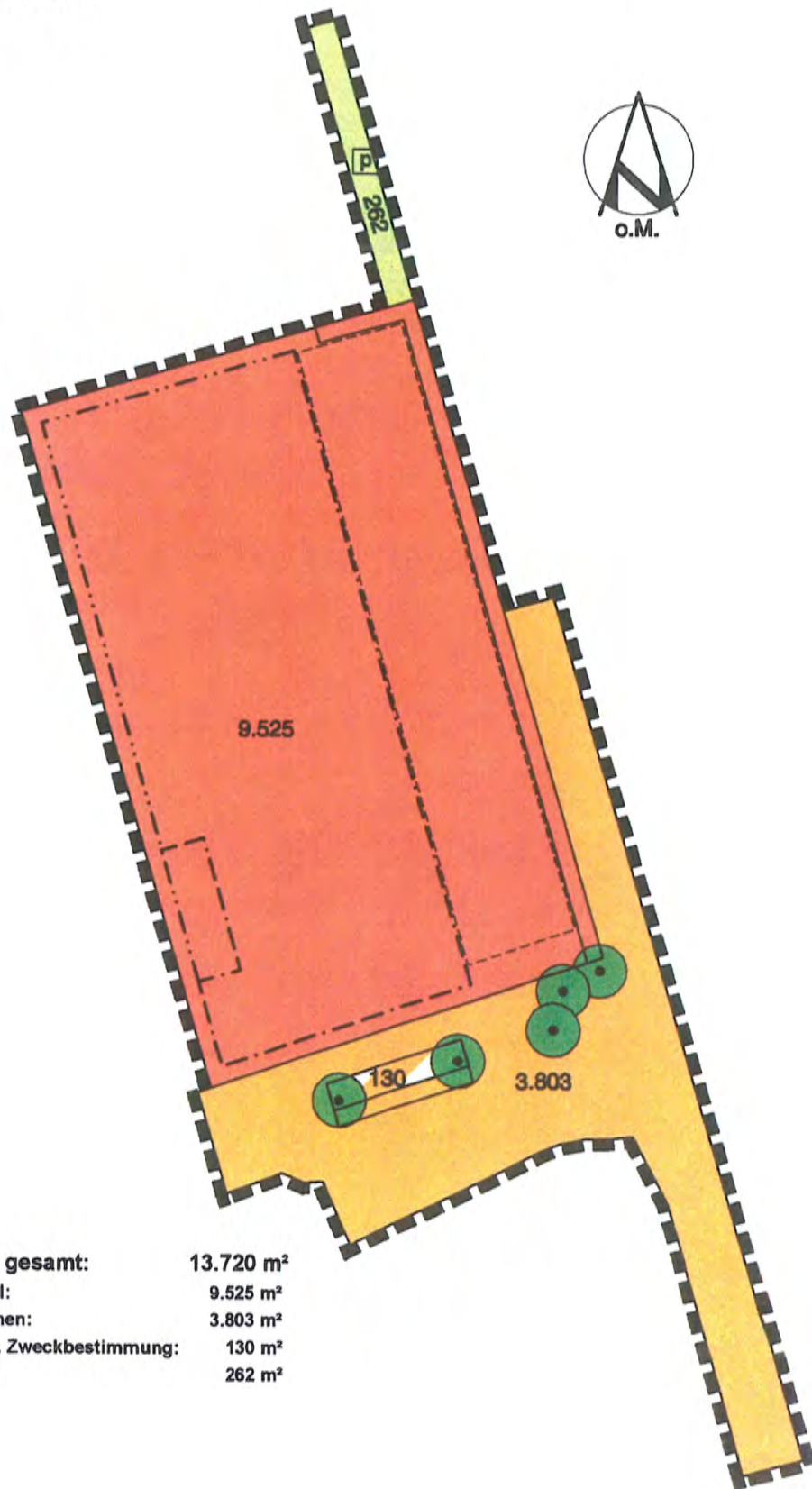
Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirm- oder durch Dämpfungsmaßnahmen durch im Bestand gesicherten Bewuchs bzw. Bebauung erzielt werden, können in der Höhe des Schirmwertes bzw. der Dämpfungsmaße bezüglich der maßgebenden Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden. Umverteilungen der abstrakt berechneten flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden, wenn dadurch keine Verschlechterung der Geräuschbelastung an den maßgebenden immissionsempfindlichen Nutzungen auftritt. Damit wird gesichert, dass trotz teilweiser Überschreitung des flächenbezogenen Schalleistungspegels durch abschirmende oder sonstige dämpfende Maßnahmen für die geplante konkrete Nutzung und Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten (angrenzende Kleingärten, Mischgebiete und Gewerbegebiete - B-Plan Nr. 12.MI.84 / Mischgebiet „Weißes Kreuz“) eingehalten werden.

Die Immissionen, die vom Verbindungsweg als Bundesstraße 103 und Hauptnetzstraße ausgehen, beeinträchtigen die Nutzung des Sondergebietes nicht wesentlich. Die Arbeitsplätze befinden sich innerhalb des vor Straßenlärm geschützten Gebäudes.

9. Bodenordnende Maßnahmen:

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Flächenübersicht:



Flächenbilanz:
ca. m²

Geltungsbereich, gesamt:	13.720 m²
Sondergebiet Handel:	9.525 m²
Straßenverkehrsflächen:	3.803 m²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:	130 m²
Grünflächen:	262 m²

Flurkartenauszug

Vermessungsbüro W. und A. Stechert

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Flurkartenauszug

Maßstab
ca. 1: 1000

Auftr.-Nr.
95/3/0721

Datum
23.11.95

Gemeinde: Rostock

Gemarkung: Kassebohm

Flur: 4 Flurstück: div.



Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme

