

Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 13.GE.77


Gewerbepark Petridamm

BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
vom 03.11.1999

ausgefertigt am 8.12.1999




.....
Oberbürgermeister

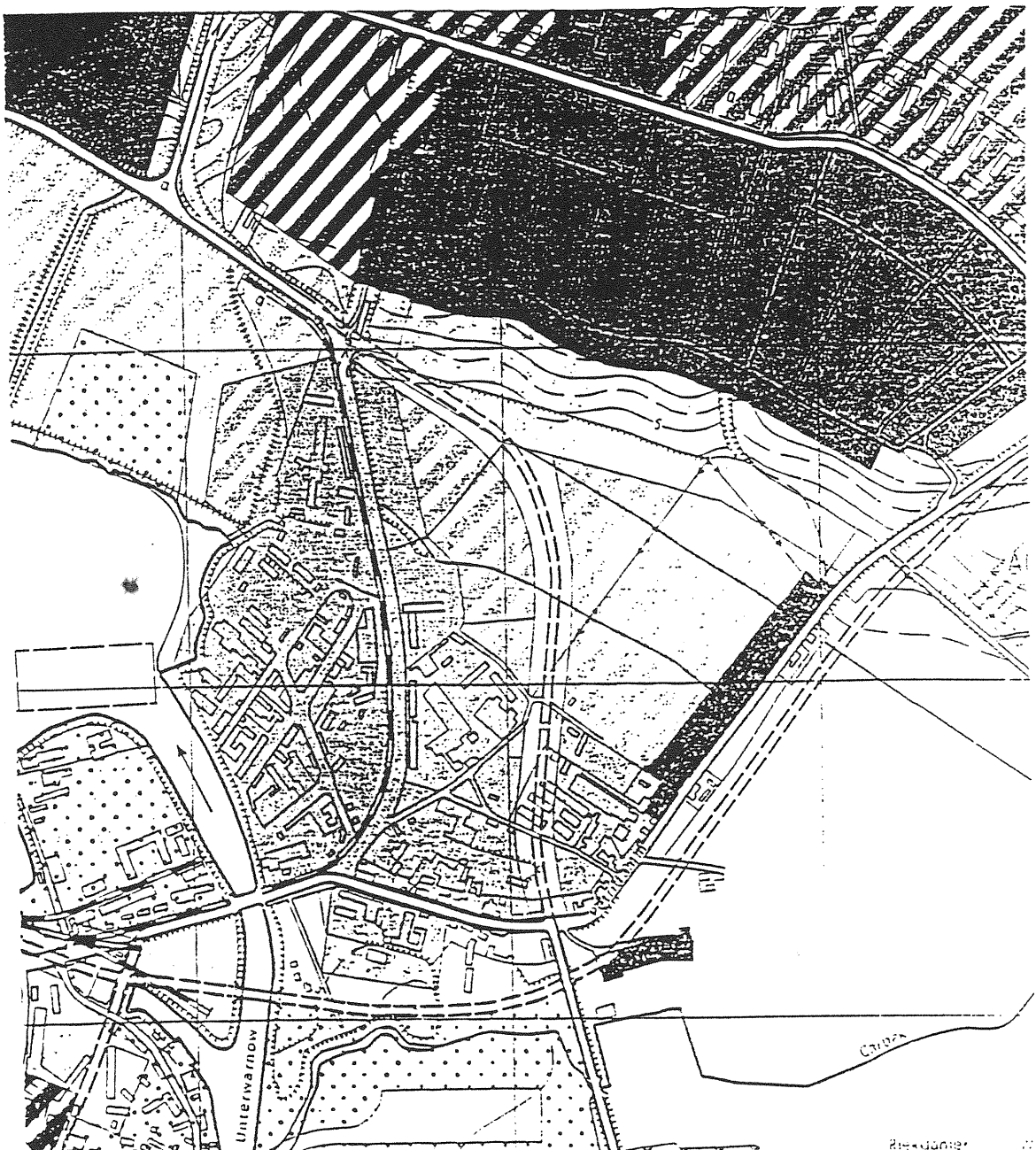
Begründung

1. <u>RECHTSGRUNDLAGEN</u>	3
2. <u>VERFAHRENSÜBERSICHT</u>	4
3. <u>LAGE DES PLANGEBIETES</u>	4
4. <u>ERSCHEINUNGSBILD DES PLANGEBIETES</u>	5
5. <u>STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN</u>	5
6. <u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE UND GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN</u>	8
6.1. ART UND MASS DER NUTZUNG	8
6.2. BAUWEISE UND GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN	10
7. <u>VERKEHRERSCHLIESSUNG</u>	12
7.1. FAHRVERKEHR	12
7.2. RUHENDER VERKEHR	14
7.3. RAD- UND FUßWEGVERBINDUNGEN.....	15
7.4. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR	15
8. <u>GRÜNORDNUNG</u>	16
9. <u>LÄRMSCHUTZ</u>	19
9.1. GEWERBELÄRM	20
9.2. VERKEHRSLÄRM (PASSIVER LÄRMSCHUTZ).....	21
9.3. VERKEHRSLÄRM (AKTIVER LÄRMSCHUTZ).....	21
10. <u>HOCHWASSERSCHUTZ</u>	22
11. <u>UMWELTGEFÄHRDENDE BODENBELASTUNGEN</u>	23
12. <u>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</u>	24
13. <u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN</u>	25
14. <u>FLÄCHENBILANZ</u>	25

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZVO) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden.

Die Hansestadt Rostock verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan, der auf Beschluß der Bürgerschaft vom 05.12.1990 als fortgeltender F-Plan aus dem Generalbebauungsplan übergeleitet wurde. Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet im wesentlichen gewerbliche, gemischte Bauflächen und eine größere, zusammenhängende Grünfläche im Bereich der Zingelwiesen innerhalb des Stadtgebietes wie auch die Straßenverkehrsfläche des „neuen Dierkower Damm“ dar. Der mittlere Bereich zwischen Dierkower Damm, Umgehungsstraße und nördlich Am Pingelshof wird aufgrund der bisherigen, jahrelangen militärischen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Auf dieser Planungsgrundlage wird im Bereich des Dierkower Damm/Petridamm ein Bebauungsplan aufgestellt. Das planungsrechtliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes im bebauten Stadtbereich. Es sollen geordnete städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die die vorhandenen gewerblichen Nutzungen aufwerten und eine höhere Qualität ermöglichen. Mit diesen Zielen befindet sich der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es wird deshalb entsprechend § 8 (2) BauGB aus diesem F-Plan entwickelt.



2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Der Bauausschuß der Hansestadt Rostock beschloß am 02.11.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.GE.77 für den geplanten „Gewerbepark Petridamm“. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im städtischen Anzeiger am 17.12.1993 erfolgt.

Um die Planungsziele des B-Planes Nr. 13.GE.77 erreichen zu können, wurde im April 1995 eine Veränderungssperre für das gesamte Gebiet durch die Bürgerschaft erlassen.

Der Plan wurde zu Beginn des Jahres 1996 als Vorentwurfs-Fassung erstmals den städtischen Ämtern zur Stellungnahme und Abstimmung vorgelegt. Die Ämterbeteiligung wurde im Frühjahr 1998 wiederholt. Nach Abwägung und Einarbeitung der stadtinternen Stellungnahmen hat der Plan mit der Begründung in der Zeit vom 01.03.1999 bis zum 09.04.1999 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die nun vorliegende Planfassung berücksichtigt die abgewägten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wie auch die der Bürger.

Der Grünordnungsplan über den Geltungsbereich des B-Planes wird zeitgleich aufgestellt. Die Erarbeitung des GOP begann im Sommer 1996. Auch in diesem Punkt wurden die bebauungsplanrelevanten Inhalte in der vorliegenden Planfassung aufgenommen.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt östlich des Osthafens am Fuße der Unterwarnow und umfaßt ca. 48 ha.

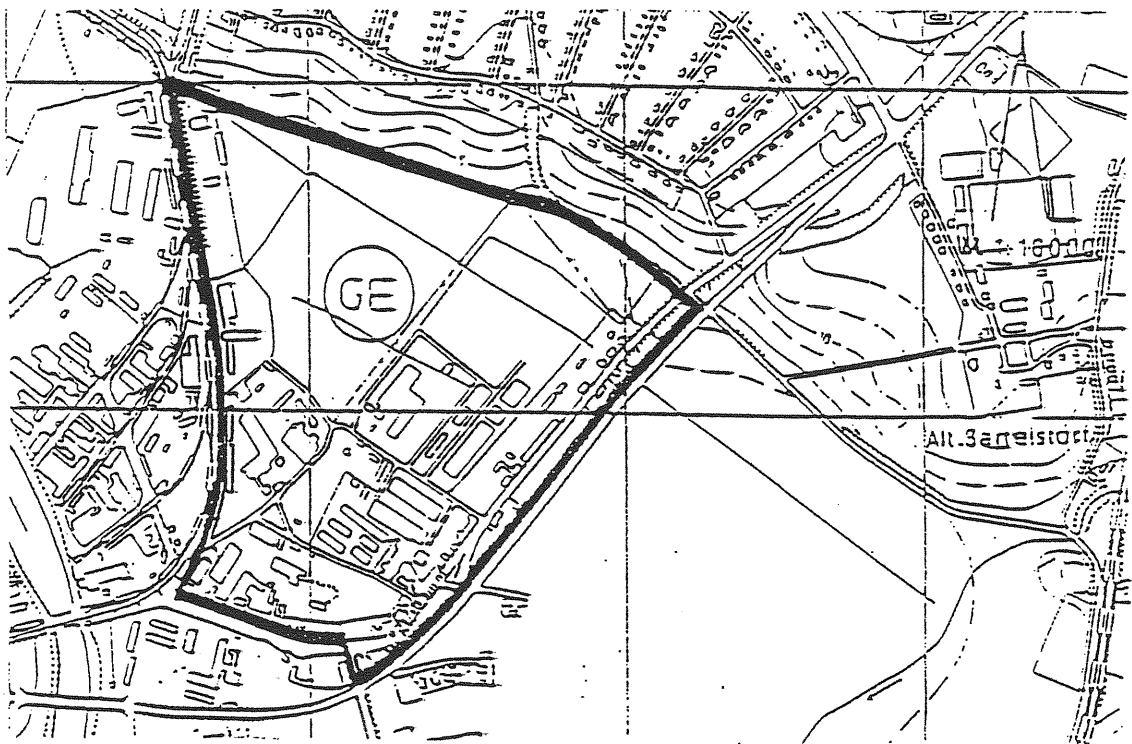
Es wird begrenzt:

im Norden: nördlicher Rand der Zingelwiesen, Hangfuß zum Wohngebiet Dierkow

Im Osten: Straßenbegrenzung Rövershäger Chaussee

im Süden: Petridamm

im Westen: Dierkower Damm



4. ERSCHEINUNGSBILD DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet wird derzeit geprägt durch einen hohen Anteil gewerblicher Bauflächen unterschiedlicher Größen. Entlang des Petridamm und Dierkower Damm wechselt die gewerbliche Nutzung einzelner Grundstücke über in eine Nutzung mit Mischgebietscharakter. Im nördlichen Abschnitt des Petridamm entlang der B 105 sind sogar Ansätze einer Wohnbebauung vorhanden.

Der gewerblich geprägte Teil der Baugebiete ist charakterisiert durch eine geringe bauliche Ordnung. Die Gebäude weisen zum größten Teil eine schlechte Bausubstanz auf und die Betriebsflächen sind fast vollständig versiegelt. Teile der Grundstücke sind mit Altlasten belastet. Innerhalb der bestehenden Baugebiete ist der Bestand an Grünflächen und Großgrün äußerst gering.

Lediglich am südlichen Teilstück des Petridamm und in einem geringen Umfang am Dierkower Damm sind in den vergangenen Jahren neue Gewerbebauten von überwiegend schlichtem Erscheinungsbild errichtet worden.

Die bestehenden Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind weitestgehend erneuerungsbedürftig.

Eine Belastung für das Gesamtgebiet stellt der Durchgangsverkehr nach Dierkow dar, der über den Petridamm und den Dierkower Damm fließt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt ausschließlich über die im Westen bestehende Straßenbahnlinie im Verlauf des Dierkower Damm. Sie stellt eine Verbindung zum Stadtzentrum und den nördlichen Wohnbereichen her und verläuft entlang der gesamten westlichen Geltungsbereichsgrenze.

Etwa ein Drittel der Gesamtfläche von ca. 48 ha wird durch die Grünfläche der Zingelwiesen bestimmt. Diese Flächen haben eine hohe Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild und sind ein sehr wichtiger Bestandteil für den Naturraum.

Das gesamte Gebiet ist hochwassergefährdet. Das Plangebiet liegt überwiegend unter dem maßgebenden Wasserstand von 3,0 Meter ü. NN bzw. 2,9 Meter ü. HN (Bemessungswasserstand für den Hochwasserschutz).

5. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung von überregionaler Bedeutung werden im § 2 LPIG für das Land Mecklenburg-Vorpommern aufgezeigt. Hierin heißt es u.a., daß Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung des Landes so zu gestalten sind, daß sie dazu beitragen, in allen Teilräumen des Landes gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen. Dieses bedeutet konkret die Neuordnung und Ausweisung von Baugebieten, wie z.B. Gewerbegebieten zugunsten des Erhalts und der Schaffung von Arbeitsplätzen. Zusätzlich soll die Wirtschaft nachhaltig gestärkt und der Strukturwandel unterstützt werden.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern ist nach sogenannten Raumkategorien unterteilt, die als Siedlungsräume um größere Zentren und ländliche Räume bezeichnet werden. Die Hansestadt Rostock gehört zu einem dieser Siedlungsräume und wird als Oberzentrum klassifiziert. Oberzentren sollen so entwickelt werden, daß sie für die Bevölkerung ihres Bereiches Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten. Sie sind so auszubauen, daß sie Entwicklungsimpulse auf das Umland ausstrahlen. Oberzentren sind großräumig bedeutsame Standorte für Industrie- und Dienstleistungsbetriebe und halten Arbeitsplätze auch für die Bevölkerung des Umlandes vor.

Nach dem Raumordnungsprogramm des Landes liegt Rostock auf zwei Entwicklungsachsen, die zur Ordnung in „Siedlungsräumen größerer Zentren“ und zur Entwicklung des ländlichen Raumes beitragen sollen. Die überregionalen Entwicklungsachsen verbinden die Städte:

a) Lübeck - Wismar - Rostock - Ribnitz/Damgarten - Stralsund

b) Rostock - Güstrow - Berlin.

In allen Teilen des Landes sollen so gute Standortbedingungen geschaffen werden, daß durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausreichend Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze geschaffen werden und die Wirtschaftskraft gestärkt wird. Insbesondere soll in den zentralen Orten die Infrastruktur so ausgebaut werden, daß diese Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung bilden. Dies gilt in verstärktem Maße für Ober- und Mittelzentren.

MECKLENBURG-VORPOMMERN

Ersles

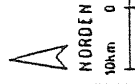
LANDE SRAUMORDNUNGSPROGRAMM

- ENTWURF -

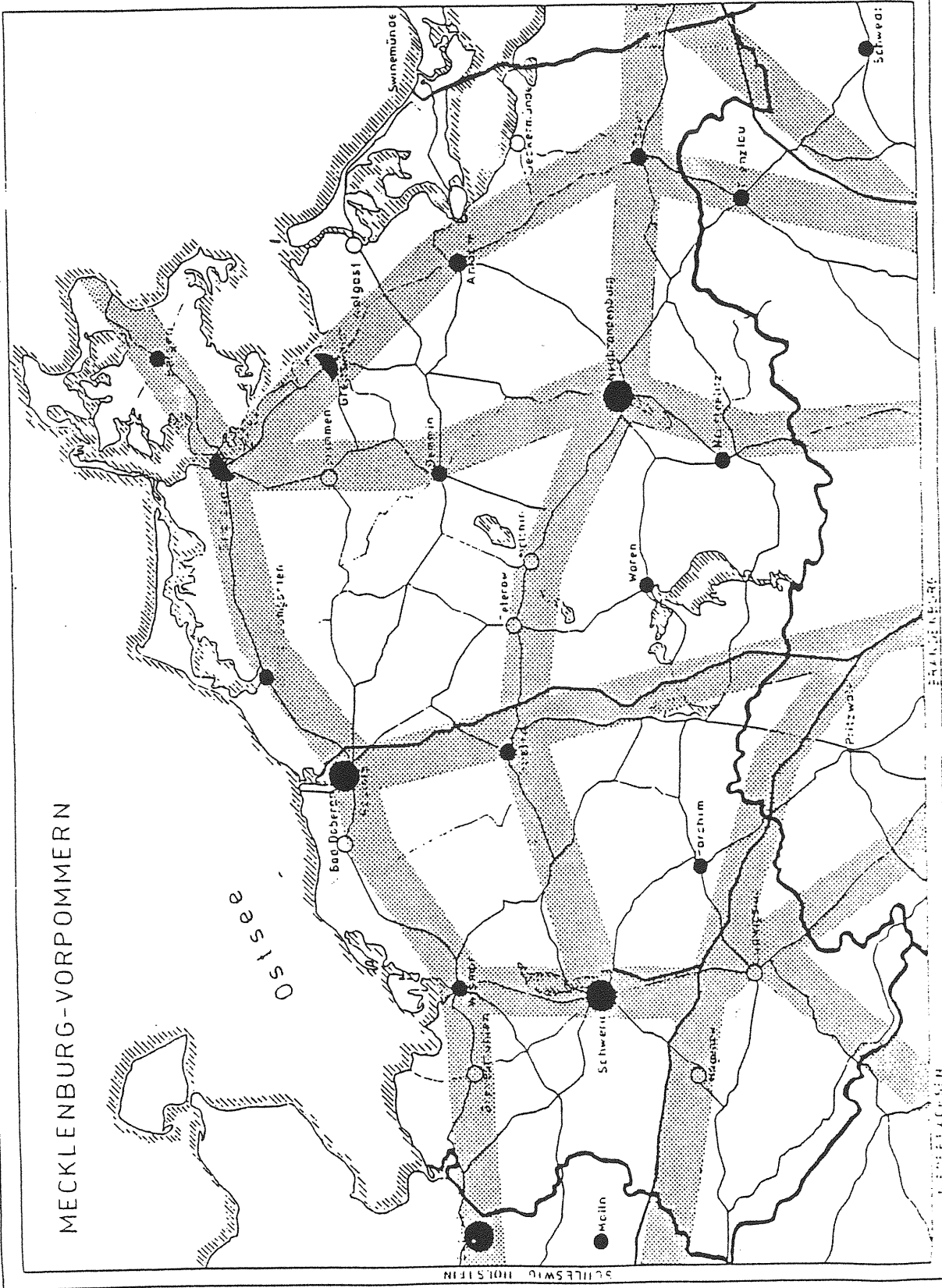
Karte 3

ENTWICKLUNGSACHSEN

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mittelzentrum mit Teilfunktion
- ▨ Überregionale Entwicklungsachsen
- Bundesautobahnen
- Bundesstraßen
- Sonstige Straßen



WIRTSCHAFTSMINISTERIUM
- Landesplanungsbehörde -
Mai 1992



MECKLENBURG-VORPOMMERN

Ostsee

SCHLESWIG-HOLSTEIN

POLEN

MECKLENBURG-VORPOMMERN

Das vorhandene, ausbaufähige wirtschaftliche Potential der einzelnen Regionen ist zu entwickeln. Insbesondere bei der Erschließung neuer Gewerbegebiete sind die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Die Weiternutzung, ggf. Sanierung bzw. Revitalisierung von bestehenden Gewerbegebieten ist anzustreben.

Im Interesse der Arbeitsplatzsicherung und der Schaffung neuer Arbeitsplätze ist es erforderlich, auch in der Zukunft ein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken bereitzuhalten.

Mit der Ausweisung des Plangebietes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, die gleichzeitig zu einer Strukturverbesserung und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Hansestadt Rostock beitragen werden. Zusätzlich soll die städtebauliche Neuordnung den östlichen Eingangsbereich der Stadt im Erscheinungsbild aufwerten. Es ist daher aufgrund einer geordneten Entwicklung erforderlich, die Stadtplanung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen regulierend zu lenken.

Die Hansestadt Rostock beabsichtigt daher durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 13.GE.77 im Plangebiet die zukünftige städtebauliche Ordnung festzusetzen.

Folgende wesentliche Planungsziele werden angestrebt:

- Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes soll ein Gewerbegebiet im Sinne eines Gewerbeparks geschaffen werden,
- störende und die Umwelt belastende Betriebe sind auszuschließen,
- den Fortbestand der vorhandenen gebietsverträglichen Betriebe zu sichern und ihnen sinnvolle Erweiterungen zu ermöglichen, unter Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden,
- die Ansiedlung neuer Betriebe zu fördern,
- die Umsetzung ortsansässiger Betriebe innerhalb des Stadtgebietes zu ermöglichen,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen,
- das Stadtbild positiv zu entwickeln und das Erscheinungsbild der Stadteinfahrt an der B 105 aufzuwerten.

Zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt und die Landschaft und zur Absicherung der grünplanerischen Inhalte ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Die Ergebnisse dieses Planes sind im vorliegenden B-Plan eingeflossen.

Im Plangebiet soll langfristig ein hochwertiges Gewerbegebiet entstehen. Hierbei ist an eine schrittweise Entwicklung gedacht. Die nahe Anbindung zur Autobahn und die Nähe zum Stadtzentrum sowie die attraktiven Naturräume der Zingelwiese und des Warnowufers bilden hierbei sehr gute Standort-Rahmenbedingungen für ein attraktives Gewerbegebiet.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen werden ergänzt und auch begründet durch die Ergebnisse von Untersuchungen, Gutachten und Planungen, die vor bzw. während der Aufstellungsphase des B-Planes erarbeitet wurden. Diese relevanten Planungsgrundlagen sind:

- das integrierte Gesamtverkehrskonzept 1998 der Hansestadt Rostock
- die Umweltverträglichkeitsstudie von 1994 zum Verkehrsprojekt „Nördliche Verlängerung Verbindungsweg“
- die Altlasten-Untersuchung UNP von 1995
- die Verkehrsuntersuchung zum Entwurf der B-Pläne 13.GE.77 und GE.93 von 1996

6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG; BAUWEISE UND GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN

6.1. Art und Maß der Nutzung

Entsprechend ihrer vorhandenen und zukünftig angestrebten Nutzung werden die Baugebiete als MI- oder GE-Gebiete ausgewiesen.

Das ehemalige Gelände der Bundeswehr (TG 3) wird durch diese nicht mehr genutzt. Sie wird zukünftig ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeordnet.

Das Plangebiet wird in 18 Teilgebiete gegliedert. Die Unterteilung ist erforderlich aufgrund:

- der unterschiedlichen Art der Nutzung
- der unterschiedlichen Bebauungsdichte
- der Lage der Gebiete und ihren individuellen Gegebenheiten

Das Plangebiet soll vorwiegend als Gewerbegebiet mit Betrieben und Anlagen im Sinne des § 8 BauNVO genutzt werden. Die bereits vorhandene Gewerbestruktur soll somit gestärkt bzw. ausgebaut werden. Hierzu ist es erforderlich, einen städtebaulichen Rahmen für die Ansiedlung von neuen Betrieben vorzugeben. Dieses erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.GE.77/Petridamm. Dieses geschieht natürlich im Konsens mit den städtebaulichen Zielen und Inhalten des benachbarten Plangebietes B-Plan Nr. 13.GE.93 "Osthafen".

Im Gewerbegebiet Petridamm sollen grundsätzlich Einrichtungen durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden, die die Leistungsfähigkeit und Betriebsstruktur der nahen Innenstadt von Rostock oder anderer Stadtteile gefährden. Daher sind in den Gewerbegebieten nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die eine räumliche und funktionale Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen aufweisen. Von ihrer jeweiligen Geschoßfläche dürfen maximal 15 %, höchstens jedoch bis zu insgesamt 300 m² zum Verkauf von Einzelhandelsartikeln genutzt werden.

Die vorgenannten Beschränkungen für den Einzelhandel in den Gewerbegebieten gelten sinngemäß ebenso für die Mischgebiete. In den Mischgebieten sind unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung die Einzelhandelsbetriebe auf eine maximale Verkaufsfläche von maximal 700 m² beschränkt. Großflächiger Einzelhandel ist im Mischgebiet nicht zulässig. Es ist das städtebauliche Ziel, größere Verkaufseinrichtungen in diesem Teil des Stadtgebietes nur im benachbarten Gebiet „Osthafen“ vorzusehen. Im benachbarten Gebiet sollen im Bereich der Haltestelle des ÖPNV größere Verkaufseinrichtungen zur Versorgung des Gesamtgebietes entwickelt werden können. Hierzu wurden Kerngebiete ausgewiesen.

Vergnügungsstätten, wie z.B. Diskotheken und Spielhallen, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Diese Einrichtungen und Anlagen sind zwar Gewerbebetriebe, sie dienen jedoch des Spiel- oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten, gewinnbringenden Freizeitunterhaltung. Diese Betriebe entsprechen nicht den bereits vorgenannten Zielen für das Gewerbegebiet Petridamm.

Unter den Begriff Vergnügungsstätten fallen nicht Einrichtungen, die kulturellen und sportlichen Zwecken dienen.

Vergnügungsstätten sind in Misch- und Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Derartige Betriebe und Einrichtungen sollen im Stadtgebiet nur in Kerngebieten oder in gesondert festgesetzten Gebieten zugelassen werden. Dagegen ist das Wohnen in Mischgebieten allgemein zulässig. Diese Nutzungsart soll durch mögliche Störungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen können, nicht beeinträchtigt werden.

Da in den Gewerbegebieten betriebsbezogene Wohnungen zulässig sind und auch alle Gebiete in enger Nachbarschaft zu den Mischgebieten liegen, in denen Wohnnutzung gleichberechtigt zur Gewerbenutzung steht, wird auch in den Gewerbegebieten die Einrichtung von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Die vorgenannten Begründungen zu der Art der Nutzungen sind von allgemeiner Bedeutung für das Plangebiet, während die folgenden Erläuterungen nur für die jeweiligen Nutzungsarten gelten.

Mischgebiete

Das Plangebiet wird im westlichen Bereich, am Dierkower Damm durch eine bestehende Struktur aus größeren Dienstleistungsbetrieben und mehrgeschossigen Wohngebäuden geprägt. Anlehnend an den Bestand und an die Planung des gegenüberliegenden Bebauungsgebietes „Osthafen“, in dem die angrenzenden Baufelder als Kerngebiet (MK) ausgewiesen sind, wird dieser Bereich als Mischgebiet (Teilgebiete 2 und 4) festgesetzt. Gemeinsam können langfristig diese Gebiete als eine Art Zentrum für beide B-Planbereiche fungieren. Das Maß der baulichen Nutzung in den Teilgebieten 2 und 4 beträgt:

- Grundflächenzahl 0,6 GRZ

Ein weiteres Mischgebiet mit der Bezeichnung Teilgebiet 6 ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Kreuzungspunkt Umgehungsstraße - Süd/Beim Pingelshof geplant. In direkter Nachbarschaft zur erhaltenswerten Großgrünfläche soll im Anschluß an das TG 4 die Mischgebietenutzung beiderseits des Dierkower Damm beginnen. Deshalb auch die zweigeschossige Bauweise und die Bebaubarkeit des Grundstücks mit einer

- Grundflächenzahl 0,3 GRZ

- Geschoßflächenzahl 0,6 GFZ

Innerhalb der überbaubaren Fläche des TG 6 befindet sich ein Wohngebäude mit Nebengebäuden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes werden nördlich des Karlshöfer Weges die Grundstücke am Petridamm durch eine straßenbegleitende Bebauung mit vorwiegender Wohnnutzung begrenzt. Das Maß der Nutzung für das TG 3 beträgt:

- Grundflächenzahl 0,3 - 0,5 GRZ

- Geschoßflächenzahl 0,6 - 1,2 GFZ

Die rückwärtigen Bereiche dieses Straßenabschnitts des Petridamms sind teilweise bereits durch Wohn- und Nebengebäude bebaut. Die Bebauung wird akzeptiert und durch Festsetzungen von überbaubaren Flächen und Vorgartenzonen kann diese Bauzeile weiter entwickelt werden. Das Maß der Nutzung wird hier mit

- Grundflächenzahl 0,4 GRZ

- Geschoßflächenzahl 0,8 GFZ

festgesetzt.

Zur Stärkung der Wohnfunktion dieses Bereiches wird zusätzlich im Randbereich zur Zingelwiese ein schmales Neubaugebiet vorgesehen. Zur Erschließung dieser Flächen dient eine Stichstraße, über die auch die vorhandenen rückwärtigen Gebäude oder Grundstücke am Petridamm erschlossen werden können. Das Maß der Nutzung für die TG 16 bis 18 beträgt

- Grundflächenzahl 0,3 - 0,4 GRZ
- Geschößflächenzahl 0,6 - 0,8 GFZ

Den nördlichen Abschluß des Mischgebietes bildet das TG 14 mit dem Standort einer langjährig ansässigen Getreidemühle. Diese Nutzungsart ist in einem Mischgebiet zulässig und bedeutet auch kein Lärmproblem für die Nachbarschaft, wie die aktuelle lärmtechnische Untersuchung ergeben hat. Das Maß der Nutzung wird mit

- Grundflächenzahl 0,3 GRZ
- Geschößflächenzahl 0,6 GFZ

festgesetzt und ermöglicht bauliche Erweiterungen bzw. Ergänzungen. Innerhalb der rückwärtig ausgelegten überbaubaren Fläche dürfen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Jedoch ist in diesem Baufenster eine maximale Gebäudehöhe von 17,0 m zulässig, wenn sie für betriebstechnische Anlagen erforderlich ist.

In allen Mischgebieten ist die Errichtung von Tankstellen nicht beabsichtigt. Derartige Einrichtungen sind in der Umgebung in ausreichender Zahl vorhanden und zudem ist ihr Flächenanteil und Versiegelungsgrad sehr hoch, und entspricht somit nicht dem Ziel eines flächensparenden Umgangs überbaubarer Flächen. Die im Plangebiet festgesetzten Mischgebiete eignen sich außerdem nach ihrer Lage, Größe, Verkehrsanbindung und Bedeutung für das Ortsbild nicht für Standorte von Tankstellen.

Gewerbegebiete

Den einzelnen Betrieben innerhalb der Gewerbegebiete (Teilgebiete 1, 3 und 5, 7 bis 12) soll durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen eine notwendige räumliche und wirtschaftliche Grundlage zur Entwicklung möglich sein. Unter Beachtung des behutsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie der städtebaulichen Situation, wird das Maß der Nutzung differenziert festgesetzt und weist folgende Höchstmaße auf für die

- Teilgebiete 1, 3, 5, 10 bis 12 0,6 GRZ 1,0 - 1,8 GFZ
- Teilgebiete 8 und 9 0,7 GRZ 2,0 GFZ

6.2. Bauweise und gestalterische Anforderungen

Es wird angestrebt, daß städtebauliche Erscheinungsbild vor allen Dingen entlang des Petridamm sowie im südlichen Abschnitt des Dierkower Damm durch eine fast geschlossene Raumkante mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden zu erlangen. Um dieses zu erreichen wird eine Baulinie festgesetzt, die lediglich in den Teilgebieten 4, 7, 8, 9 und 11 geringe Gebäuderücksprünge zuläßt. Das angestrebte einheitliche Erscheinungsbild wird zusätzlich unterstützt durch Festsetzungen über Mindest- und Höchstmaß der Vollgeschosse sowie durch Festsetzungen der Dachneigung in den Teilgebieten 13 und 14.

Das Erscheinungsbild der Bebauung sollte durch eine vorwiegend geschlossene Bauweise entlang der Straßenzüge geprägt werden. Diese Art der Bebauung ermöglicht eine gute wirtschaftliche Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke und kann damit auch den Attraktivitätsgrad des Gewerbegebietes „Petridamm“ positiv beeinflussen.

Vorwiegend auf den gewerblich genutzten Grundstücken ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einschließlich der Werbeanlagen im wesentlichen beschränkt auf die Festsetzungen der Baukörperhöhen und Dachneigungen. Eine Auflockerung der Baukörper durch Fassadenelemente aus Glas ist zulässig und auch erwünscht.

Im MI-Gebiet dagegen entsprechen die gestalterischen Festsetzungen dem Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung.

Die Gebäudehöhen werden im gesamten Geltungsbereich des B-Planes durch das Mindest- und Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal möglichen Gebäudehöhen bestimmt. Dabei ist eine bauliche Akzentuierung im südlichen Bereich Petridamm/Dierkower Damm bis auf fünf Geschosse vorgesehen.

Grundsätzlich wird in allen Teilgebieten durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit Mindest- und Maximalwerten die Bildung von Raumkanten entlang den Erschließungsstraßen angestrebt. In den Blockinnenbereichen ist dagegen eine geringere Zahl der zulässigen Vollgeschosse vorgesehen.

Bei Gebäuden, die aus Gründen des Hochwasserschutzes eine Sockelhöhe von bis zu 3,0 Meter HN (Bemessungswasserstand für den Hochwasserschutz) aufweisen, sind Sockelgeschosse, die als Garagen genutzt werden, nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Um eine möglichst geschlossenen Raum- bzw. Gebäudekante entlang des Petridamm zu erhalten, wird neben der Festsetzung einer Baulinie zusätzlich eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt für die TG 8, 9, 11, 13 und 14. Diese Bauweise wird in Anlehnung an den Bestand ebenso für die rückwärtige Bauzeile des TG 15 sowie für das MI-Gebiet (TG 4) am Dierkower Damm vorgegeben.

Für die Mischgebietsbebauung (TG 16 bis 18) im östlichen Randbereich der Zingelwiesen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, daß die Gebäudelängen 25,0 m nicht überschreiten dürfen. Durch diese Festsetzung soll zum einen ein verträglicher Übergang von Grünfläche zu Bebauung und zum anderen Sichtbeziehungen durch Durchlässe für hinterliegende Bebauung ermöglicht werden.

Für das Teilgebiet 6 entlang der Straße Beim Pingelshof wird als einziges Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die Abmessungen zukünftiger Baukörper werden durch die überbaubare Fläche mitbestimmt.

Für alle anderen Baugebiete wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, weil die typische Bauweise der vorhandenen Gebäude überwiegend Längen von über 50,0 m aufweist und diese Gebäudeabmessungen auch dem gestalterischen Konzept für diese Baugebiete entsprechen. Der seitliche Grenzabstand gemäß Landesbauordnung ist jedoch einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen sind so ausgewiesen, daß in allen Baugebieten ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Stellung der Gebäude und die Auslegung der Betriebsflächen möglich ist.

Insgesamt besteht das Ziel, ein ansprechend gestaltetes Gewerbegebiet zu schaffen, welches positive Auswirkungen auf das Image der Hansestadt Rostock haben kann.

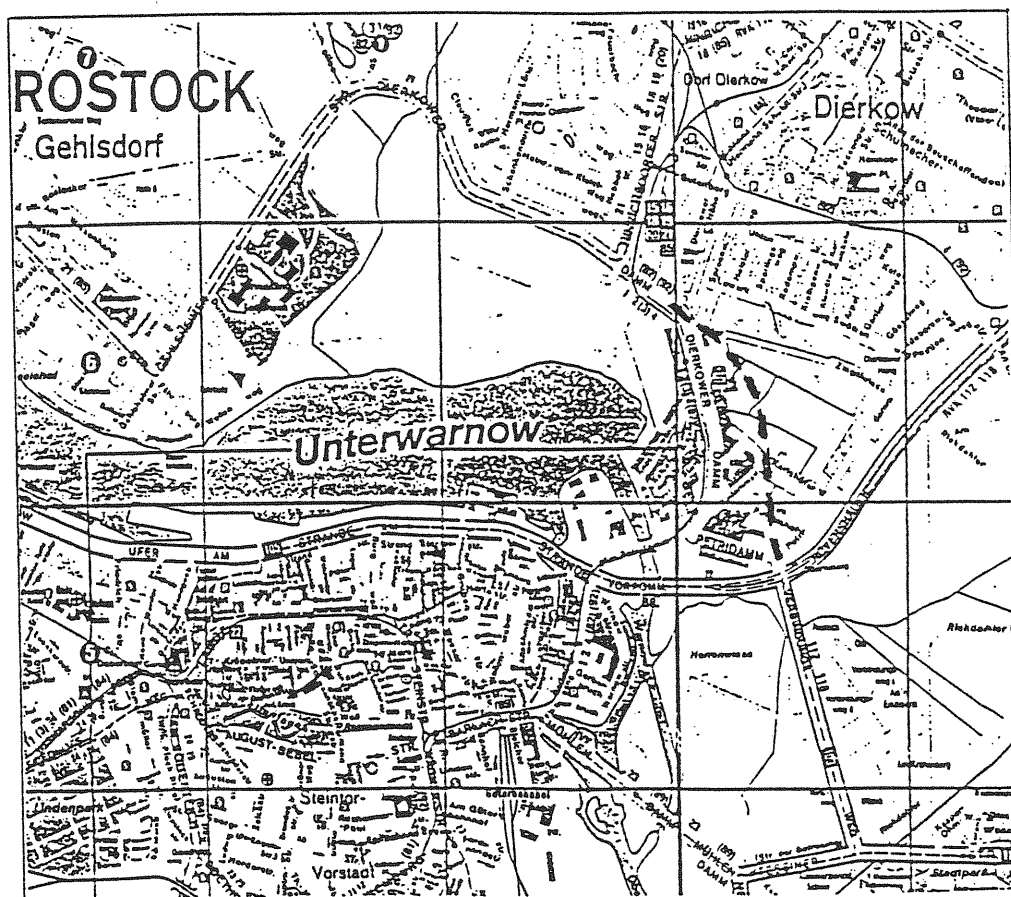
7. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

7.1. Fahrverkehr

Die schon seit Jahren angespannte Verkehrssituation in der Hansestadt Rostock hat sich seit der politischen Einheit 1990 weiter verschlechtert. Das gewachsene Verkehrsaufkommen in den letzten Jahren hat zu erheblichen Problemen im städtischen Bereich geführt. Die vorhandene verkehrstechnische Infrastruktur wird den heutigen Anforderungen an ein modernes Verkehrsnetz nicht mehr gerecht.

Mit der Erarbeitung des integrierten Gesamtverkehrskonzept 1998 schafft die Hansestadt Rostock ein Instrumentarium, das für die zukünftige Gestaltung der Verkehrsführung im städtischen Bereich die entscheidende Grundlage darstellt.

Das integrierte Gesamtverkehrskonzept 1998 der Hansestadt Rostock sieht zur Schaffung eines leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßennetzes die nördliche Verlängerung des Verbindungsweges bis zur Einmündung in den Dierkower Damm, 300 m südöstlich des Knotens Dierkower Damm/Hinrichsdorfer Straße vor. Gleichzeitig soll das an diesem Streckenabschnitt gelegene, vorwiegend gewerblich genutzte Gebiet, neu strukturiert und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geordnet werden.



Übersichtsplan

Die heutige Verkehrssituation auf dem Straßenabschnitt Dierkower Damm/Petridamm und insbesondere an dessen Einmündung in die B 105 ist unbefriedigend. Die Straßenführung und die gegenseitige Behinderung von Durchgangs- und Erschließungsverkehr bewirken eine mangelhafte Leistungsfähigkeit.

Dem Durchgangsverkehr soll durch die Verlängerung des „Verbindungsweges“ die Möglichkeit gegeben werden, das Gebiet ohne Behinderung durch den Erschließungsverkehr zu durchfahren. Hierdurch wird sich auch auf den Erschließungsstraßen die Situation entspannen, was auch der Sicherheit und dem Komfort des Fußgänger- und Fahrradverkehrs zuträglich sein wird. Dieser Straßenneubau ist im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Neugestaltung des Osthafengebietes ein Element der Bauleitplanung.

Die geplante Durchgangsstraße liegt am Rand des Gebiets der Zingelwiese, die zu einem wichtigen Naturraum der Hansestadt Rostock gehört. Dieses war für die Stadt ein wesentlicher Grund für den anstehenden Straßenneubau eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen zu lassen.

Die UVS wurde als eine Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Petridamm“ durchgeführt. Dies entsprach dem Bürgerschaftsbeschuß vom 02.11.1993. Im Rahmen der UVS wurden 5 Trassenvarianten, einschließlich Nullvariante, hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen untersucht.

- Variante I - Trasse als Begrenzung Gewerbe/Zingelwiese
- Variante II - Trassen, die schon früher auf den Dierkower Damm mündeten
 - a) Anbindung Höhe „Beim Pingelshof - Kadammweg“
 - b) Anbindung Verlängerung „Karlshöfer Weg“
 - c) Anbindung Höhe ehemaliges Heizkraftwerk
- Variante III - Nullvariante

Die Gesamtbewertung der Trassen wurde unter den Aspekten:

- Erreichung der verkehrstechnischen und raumplanerischen Ziele
- Beeinträchtigung der Umwelt unter besonderer Berücksichtigung der Lärmsituation, der Kfz bedingten Schadstoffemissionen und -immissionen
- Flächeninanspruchnahme
- Beeinflussung der Zingelwiese

als zusammenfassende Beschreibung der wesentlichen und potentiellen Auswirkungen durchgeführt. Berücksichtigt wurden zwei- und vierspuriger Ausbau.

Ziel der UVS war die Vorbereitung einer möglichst umweltschonenden Planung der Straße. Es werden die Auswirkungen (Be- und Entlastungen) des Vorhabens auf die Umwelt einschließlich der Möglichkeiten zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen dargestellt und bewertet.

Im Ergebnis der UVS wurde im Bebauungsplanverfahren die Trasse Variante I in abgewandelter Form berücksichtigt. Auf Grund der vorliegenden Verkehrsuntersuchung und der ausgewiesenen Lärmproblematik wurde der nördliche Abschnitt entlang der Zingelwiese als zweispuriger Ausbau festgesetzt. Weiterhin erfolgte eine Verschwenkung in Richtung gewerbliche Bauflächen insbesondere am Kreuzungspunkt zum Dierkower Damm. Damit wurden die Abstände zum Wohngebiet Dierkow erhöht, was sich in der Lärmimmission positiv auswirkt.

Der Ausbau des „Verbindungsweges“ (Umgehungsstraße) erfolgt in der 1. Phase südlich des Karlshöfer Weges als vierspurige Straße und reduziert sich mit Beginn der Zingelwiesen ca. 100 m nördlich des Kreuzungsbereiches Karlshöfer Weg auf eine zweispurige Straße. Im Kreuzungsbereich des Zingelgrabens soll die Fahrbahn durch eine ca. 40,0 m lange Brücke über den offenen Bachlauf geführt werden. Eine Anbindung an die angrenzenden Gewerbegebiete über die Umgehungsstraße ist nicht vorgesehen. Aus diesem Grunde wird der gesamte Straßenzug des Verbindungsweges als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Die Baumaßnahmen zur Realisierung der Umgehungsstraße einschließlich ihrer Beleuchtung werden bisher mit ca. 2,8 Mio. DM (ohne Grunderwerb und Grünausgleichsmaßnahmen) veranschlagt.

Die Erschließung des Gebietes durch Straßen und Wege ist derzeit in einem schlechten Zustand. Die vorhandenen Verkehrsflächen werden jedoch im wesentlichen die Basis für die zukünftige Erschließung bilden.

Das künftige Gewerbegebiet „Osthafen“ am Warnowufer soll über einen als Hauptverbindung auszubauenden westlichen Abschnitt der Straße „Beim Pingelshof“ erschlossen werden. Auf Grund der Größe der beiden zu verbindenden B-Plan Bereiche der Gewerbegebiete „Petridamm“/„Osthafen“ sind noch zwei weitere Anbindungen über den Dierkower Damm vorgesehen. Alle Überfahrten sind lichtgeregelt zu gestalten. Eine Abstimmung beider B-Plangebiete hinsichtlich gemeinsamer Erschließungsanlagen hat stattgefunden.

Der Straßenzug Dierkower Damm/Petridamm dient bisher sowohl zur Bewältigung des Durchgangsverkehrs als auch als Erschließungsstraße. Er ist zweistreifig ausgebaut, in verhältnismäßig gutem Zustand und verfügt im Bereich Dierkower Damm auf der Ostseite über einen Geh- und Radweg. Auf der Westseite befindet sich jenseits der Straßenbahntrasse ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Angedacht ist es im nördlich gelegenen Bereich der zukünftigen Grünverbindung einen verkehrsberuhigten Abschnitt zu gestalten.

Ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird der nördliche Straßenabschnitt des Petridamm, ab Kreuzungshöhe zum Karlshöfer Weg-Ost.

Der Karlshöfer Weg wird vom Petridamm bis zum Dierkower Damm als durchgehende Verbindungsstraße hergestellt. Alle Straßen werden nach den Richtlinien der EAE 85/95 ausgebaut und erhalten.

Eine Festsetzung über die Wuchshöhe der anzupflanzenden Sträucher im Bereich der Sichtdreiecke ist nicht erforderlich, da sich alle Sichtdreiecke im öffentlichen Straßenraum befinden.

Teilweise beidseitige Baumreihen sollen alleartig den öffentlichen Straßenraum begrenzen und die Durchgrünung des Gebietes unterstützen.

7.2. Ruhender Verkehr

Die im Plangebiet erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken nach den Richtwerten der Landesbauordnung nachzuweisen.

Ebenfalls muß ein Nachweis über die Anzahl und Einordnung der benötigten öffentlichen Stellplätze erbracht werden. Als Stellplatzschlüssel für die Anzahl der öffentlichen Parkplätze werden hier ein Erfahrungswert von ca. 10% - 15% der privaten Stellplätze zugrunde gelegt. In der unten aufgeführten Tabelle zur groben Überschlagsrechnung wurde für das Gebiet ein Bedarf von ca. 270 öffentlichen Parkplätzen ermittelt. In der Planung zeichnerisch berücksichtigt sind zur Zeit ca. 340 Parkplätze. Somit wäre die erforderliche Anzahl ausreichend abgedeckt. Im Plangebiet könnten rein rechnerisch mehr als 400 öffentliche Parkplätze hergestellt werden bei weiterer Inanspruchnahme des Straßengrüns entlang der Fahrstraßen.

Tabelle zur Überschlagsrechnung der erforderlichen öffentlichen Parkplätze

	MI-Gebiet	GE-Gebiet
Maßgebliche Grundstücksfläche	6,35 ha	13,50 ha
	x	x
Errechneter Mittelwert GFZ	0,875	1,43
	=	=
Maximale Geschoßfläche	5,56 ha	19,31 ha
Bei einer Ausnutzung von 75 % der maximalen Geschoßfläche	4,17 ha	14,48 ha
Abzüglich 25 % Erschließungsfläche (X ha)	-	-
	3,13 ha	10,86 ha
Durchschnittswert der m ² für einen Stellplatz aus Handwerks- und Industriebetrieben, Lagerflächen und Büro- und Verwaltungsgebäude	65 m ²	65 m ²
	=	=
Summe	482 ST	1670 ST
Gesamtsumme MI- und GE-Gebiet	2152 ST (privat)	
Daraus ergibt sich an öffentlichen Parkplätzen		
bei 10 %		216 P
15 %		323 P
Durchschnittswert (12,5 %)		270 P (öffentlich)

7.3. Rad- und Fußwegverbindungen

Ein Rad- und Fußwegenetz ist über das gesamte Plangebiet ausgelegt. Es verläuft entlang der öffentlichen Straßen und innerhalb der Grünzüge. Die Wege sind mit dem umliegenden Netz verknüpft und ermöglichen eine kurze Verbindung zur Innenstadt sowie zu den angrenzenden Baugebieten.

Wenn auch außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes, so wird doch der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Straßenbahnlinie am Dierkower Damm als wichtige bestehende Wegeverbindung aufgenommen. Dieser Weg hat in gewisser Beziehung die Bedeutung einer Verkehrsachse.

7.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch die im Dierkower Damm verlaufende Straßenbahnlinie und eine Buslinie auf der B 105 gut erschlossen. Die vorhandenen Haltestellen der RSAG sind für eine gute fußläufige Anbindung ausreichend. Eine Verlagerung oder zusätzlicher Haltestellen sind nicht erforderlich.

8. GRÜNORDNUNG

Ein wesentliches Ziel der Planung für den städtischen Raum des gesamten Osthafengebietes stellt die Wiederherstellung des Uferstreifens an der Unterwarnow und damit das Schaffen eines verträglichen Überganges zwischen Gewässer und großflächigen Landschaftsbereichen dar. Im Zuge dieser Maßnahme soll auch die Renaturierung des Zingelgrabens und der anliegenden Uferbereiche erfolgen.

Das Plangebiet wird mitgeprägt durch die im Nord-Osten liegende Zingelwiese. Es handelt sich um eine floristische artenreiche, extensiv genutzte Landschaft mit geschützten und gefährdeten Pflanzenarten und typischen Pflanzengesellschaften.

Die Zingelwiese stellt den größten zusammenhängenden Freiflächenbereich im Geltungsbe- reich dar. Das Niederungsgebiet des Zingelgrabens ist aufgrund seiner hervorragenden bo- tanischen Artenausstattung und landeskulturellen Bedeutung als extensiv genutzte Niede- rungslandschaft als schutzwürdig eingestuft und unterliegt mit seinen erfaßten Röhrichtbe- ständen und Feuchtwiesen in Teilen dem Schutz des § 20 des LNatSchG M-V. In weiten Teilen wird es als Grünland extensiv bewirtschaftet oder gepflegt.

Der die Zingelwiese durchziehende Wasserlauf des Zingelgrabens ist allerdings durch Ablagerungen von Haus- und Gartenabfällen aus der Eigenheim- und Gartensiedlung biologisch tot.

Die Umsetzung der Bebauung im Plangebiet des B-Planes Nr. 13.GE.77 bedeutet teilweise einen erstmaligen Eingriff gem. § 8 des BNatSchG. Aufgrund des B-Plans Nr. 13.GE.77 fin- den ausgleichspflichtige Eingriffe im Sinne des BauGB nur im Rahmen der neuen Erschlie- ßung (Umgehungsstraße-Nord) sowie durch drei neue Baugebiete im rückwärtigen Bereich am Petridamm statt.

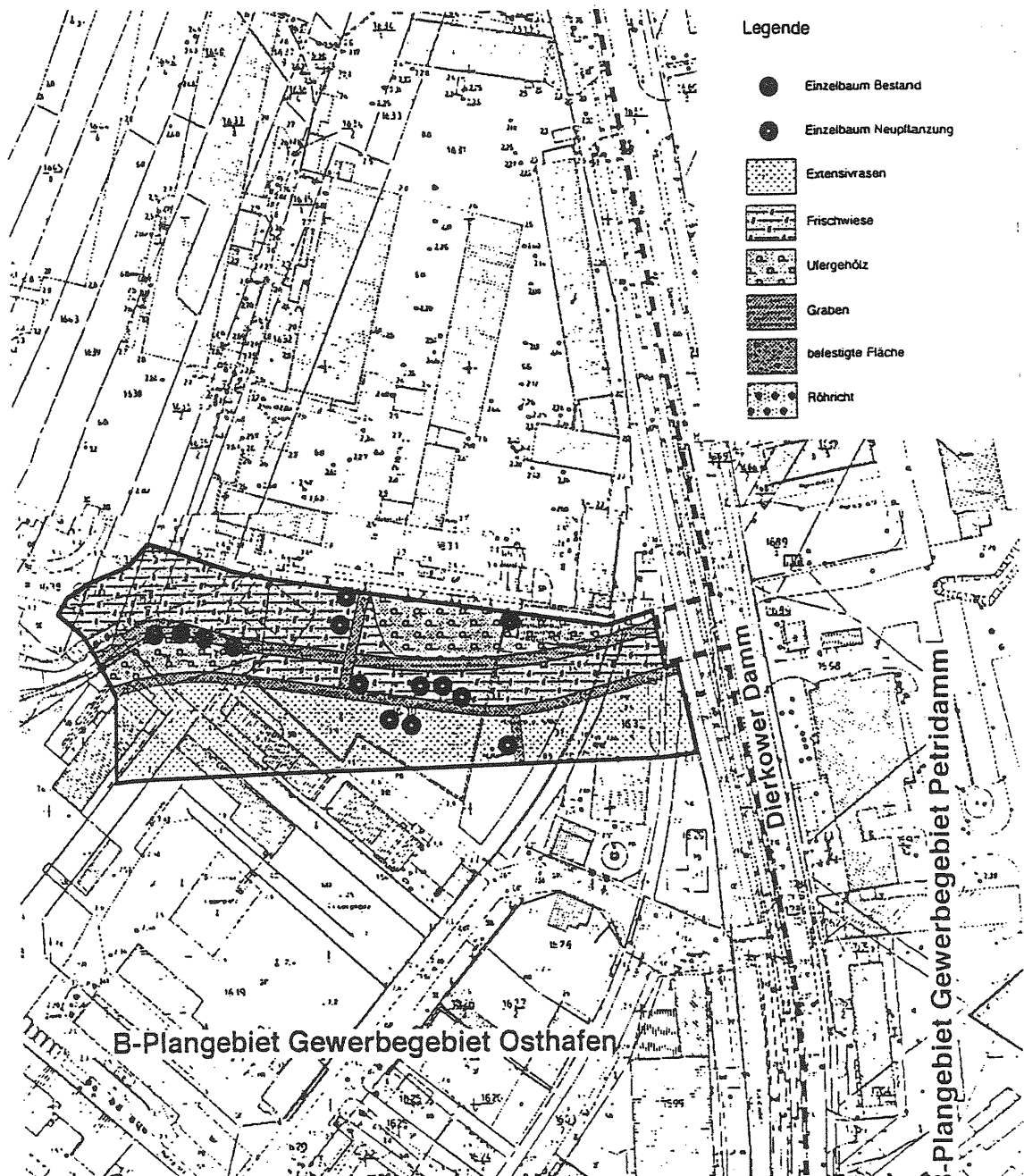
a) Erschließung

Die Eingriffe durch die Erneuerung der Erschließung resultieren vor allem aus zusätzlichen Versiegelungen in bisher nicht erschlossenen Bereichen. Dabei finden Eingriffe hauptsächlich im Bereich der Zingelwiese statt.

Neben umfangreichen Neuversiegelungen kommt es dort auch zu weitergehenden Beein- trächtigungen durch Lärm- und Schadstoffbelastungen, sowie zur Trennung der Zingelwiese. Um diese Beeinträchtigungen auszugleichen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Renaturierung des Zingelgrabens und seiner Uferbereiche
- Vorhalten eines 7,0 m breiten Unterhaltungstreifen auf der rechten Fließrichtungsseite. Der Bereich ist von der Bepflanzung freizuhalten.
- Öffnung des verrohrten Grabens bis zum Warnowufer
- Verbreiterung der Uferzone
- Teilweise Umwandlung von ruderalen Hochstaudenfluren in Feuchtwiesen
- Überbrückung des Bachlaufes durch eine Brücke, die ein liches Maß von ca. 40,0 m auf- weist, so daß der direkte Niederungsbereich des Gewässers unverbaut bleibt.
- Umfangreiche Pflanzungen entlang der Umgehungsstraße mit Alleebildung

Die Renaturierung des gesamten Zingelgrabens bis zur Warnow geht im westlichen Bereich über die Grenzen des Plangebietes hinaus. Dieser Bereich wird durch Festsetzungen im be- nachbarten B-Plan Nr. 13.GE.93, Gebiet „Osthafen“, gesichert.



Eine Verknüpfung der Grünfläche mit den angrenzenden Plangebiet des B-Planes Nr. 13.GE.93 „Osthafen“ ist aus ökologischer Sicht sinnvoll und erwünscht. Unterstützend wirkt hier ein ca. 50,0 m breiter Grünstreifen zur Verbindung der Zingelwiese mit den Freiflächen am Warnowufer.

Es ist geplant die Straßenverbindung des Dierkower Damm in diesem Abschnitt als verkehrsberuhigt, mit beschränkter Durchfahrt auszuweisen. Damit findet in diesem Bereich eine erhebliche Entlastung statt, die zur Kompensation der Belastung in der Grünverbindung Warnowufer - Zingelwiese - Riekdaler Wiese beiträgt.

b) Neubauegebiete

Die Eingriffe durch die drei Baufelder der Mischgebiete 16, 17 und 18 in der Nähe des Petridamm bestehen vor allem in der Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen im Randbereich der Zingelwiese. Um diese Eingriffe auszugleichen, sind die 6 Gärten im nordöstlichen Teil der Zingelwiese zurückzubauen. Die Flächen sind als Wiesen anzulegen und in das Gesamtkonzept der Zingelwiese zu integrieren. Entsprechend den Regelungen des BauGB werden die entsprechenden Verteilungsmaßstäbe angesetzt und per Satzungsrecht die Kostengestaltung sowie deren Verteilung und Fälligkeit geregelt.

Der Ausgleich für die in diesem Bereich erforderlichen Erschließungsflächen wird durch Baumpflanzungen im Straßenbereich sowie durch zusätzliche flächige Gehölzpflanzungen auf der Grünfläche zwischen Petridamm und Rövershäger Chaussee erbracht.

Durch all die oben genannten Maßnahmen ist gewährleistet, daß die auftretenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausreichend und wie vorher beschrieben größtenteils innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zudem werden im Bebauungsplan Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes in der Planzeichnung und im Textteil (A und B) festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind:

- der Erhalt und Ausbau der Grünzone am Petridamm - Ost / B 105
- großflächiger Erhalt sowie Ergänzung der Obstwiese im Bereich des Teilgebietes 6 an der Straße Beim Pingelshof
- Erhalt wertvoller Einzelbäume und Baumreihen
- die Befestigung der Stellplatzflächen mit wassergebundenen oder wasserdurchlässigen Materialien sowie die Gliederung dieser Flächen durch Baum- und Strauchpflanzungen
- Bepflanzung der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern
- das anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen, inklusive von Dachflächen, von denen keine Ablagerungen von Schadstoffen ausgehen, kann auf dem jeweiligen Grundstücken genutzt werden. Da große Teile des Gebietes im Hochwasserschutz liegen und kein sandiger Untergrund vorhanden scheint, kann eine Versickerung ohne technischen Aufwand kaum möglich sein. Eine Ableitung ist in ein Grabensystem oder in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen.
- reduzierte Straßenquerschnitte
- Wechsel von vierspurigem zu zweispurigem Ausbau der Umgehungsstraße (Nord) im Bereich der Zingelwiese.

Zukünftig soll durch geeignete und maßvolle grünordnerische Festsetzungen die Durchgrünung erreicht und der Anteil der Grünflächen erhöht werden.

Es ist vorgesehen, den öffentlichen Straßenraum durch die Anpflanzung von geeigneten Bäumen zu gliedern und zu begrenzen. Diese Begrünungsmaßnahmen schaffen ein positives Straßenbild und stellen eine gestalterische Verbindung zwischen den einzelnen Baugebieten her. Dabei sollte in den jeweiligen Straßen eine Baumart vorherrschen.

Die vorgenannten Maßnahmen sollen durch Pflanzflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen auf privater Betriebsfläche unterstützt werden. Sie tragen insgesamt zu einer Durchgrünung des Gewerbegebietes bei.

Der Umbau des hier bestehenden Gewerbegebietes, einschließlich seiner notwendigen Erschließung und der zukünftigen Überbauung bestehender Brachflächen sowie der Neubau der Umgehungsstraße hat zur Folge, daß neue Flächen versiegelt bzw. bebaut werden. Gleichzeitig werden durch die Überplanung des Gebietes bereits versiegelte Flächen wieder aufgehoben, so daß es insgesamt sogar zu einer Verringerung an Versiegelung kommt. Insgesamt ist der Eingriff sowie der Ausgleich der einzelnen Schutzgüter wie folgt zu verstehen:

- Schutzgut Boden
Eingriff: Zusätzliche Versiegelung, Veränderung des natürlichen Bodengefüges
Ausgleich: Verringerung der versiegelten Flächen von derzeit 45 % auf maximal 43 %, Abtrag von Oberboden reduzieren und dessen Zwischenlagerung auf gesonderten Mieten

- Schutzgut Wasser
Eingriff: Beeinträchtigung des natürlichen Wasserabflusses, der Versickerung und der Filterkapazitäten von Oberflächenwasser
Ausgleich: Entsiegelung von Flächen, wassergebundene Befestigung aller Stellplatzflächen, bei entsprechenden Bodenverhältnissen eine Versickerung von Oberflächenwasser

- Schutzgut Klima
Eingriff: Beeinträchtigung des natürlichen Luftaustausches, des Kleinklimas und der Luftqualität
Ausgleich: Pflanzen von Straßenbäumen, Strauchpflanzungen, Fassadenbegrünung zum Ausgleich des Temperaturhaushaltes und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Räumen der Flächen um den Zingelgraben, somit Schaffung einer Luftaustauschbahn

- Schutzgut Landschaftsbild
Eingriff: Beeinträchtigung durch Ausweisung von Baugebieten im Randbereich der Zingelwiese, Bau der Umgehungsstraße
Ausgleich: Intensive Durchgrünung, Baumpflanzungen entlang der Straßen, begrünte Stadteinfahrt, Abstufung der Gebäudehöhen

9. LÄRMSCHUTZ

Mit der Aufstellung des B-Plan Nr. 13.GE.77 sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Möglichkeit für Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen ansässiger Betriebe geschaffen werden. Ebenso soll die Ansiedlung neuer Betriebe ermöglicht werden. Um festzustellen, welche Belastungen durch die vorhandenen Gewerbelärmemissionen und die Lärmeinwirkungen durch den Verkehr der Hauptverkehrsstraßen des Petridamm und des Dierkower Damm auf die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet als auch außerhalb im Wohngebiet Dierkow bestehen, wurde eine „Lärmtechnische Untersuchung“ für den B-Planbereich erstellt. Die Untersuchung wurde im Februar 1998 abgeschlossen. In dieser Untersuchung wurde das unmittelbar angrenzende Plangebiet „Gewerbepark Osthafen“ Nr. 13.GE.93 mit berücksichtigt.

9.1. Gewerbelärm

Für die schutzwürdigen Nutzungsarten heißt dieses, daß die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Fassung Mai 1987) folgende erwünschte Orientierungswerte nicht überschritten werden dürfen:

- Mischgebiete
TG 2, 4, 6, 13 und 18 60 dB(A) tags 50/45 dB(A) nachts
- Gewerbegebiete
TG 1, 3, 5, 7 bis 12 65 dB(A) tags 55/50 dB(A) nachts

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere für Verkehrslärm.

Die Detailanalyse der lärmrelevanten Nutzungen ergab, daß in der Summe am Tage im gesamten Geltungsbereich keine Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, im Nachtzeitraum dieses in einigen Gebieten aber nicht gewährleistet ist. Eine Beschränkung der Nachtlärmemissionen der gewerblichen Nutzung ist erforderlich, um das an das Plangebiet angrenzende, nördlich gelegene Wohngebiet „Dierkower Höhe“ sowie die in den Mischgebieten bestehenden Wohnnutzungen zu schützen. Einer Beschränkung an der Lärmquelle in Form von Einschränkungen der Lärmemissionen auf den Gewerbeflächen wird hierbei einer passiven bzw. aktiven Schallschutzmaßnahme im Bereich bzw. an den Gebäuden Vorrang gegeben. Aus diesen Erfordernissen ergeben sich folgende Schlußfolgerungen:

Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die Gewerbeflächen entsprechend des Lärmschutzgutachtens einschließlich der Ausnahmen:

- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugeordnet werden;
- Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emission können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte, dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden.

Es werden zum Schutz der Wohnnutzung folgende Werte festgesetzt:

Teilgebiete/Nutzungsart		L _w dB(A) /m ² (1)	
		tags	nachts
TG 1	/GE	62	47
TG 3	/GE	65	45
TG 5	/GE	58	43
TG 7	/GE	64	48
TG 8	/GE	65	46
TG 9	/GE	65	45
TG 10	/GE	59	43
TG 11	/GE	59	44
TG 12	/GE	65	53

(1) gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie von vergleichbaren öffentlichen Anlagen

Bei gewerblich genutzten Einrichtungen in den Mischgebieten wird vorausgesetzt, daß durch Festsetzungen im Rahmen der Baugenehmigung die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte sichergestellt wird.

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, daß die Lärmimmissionen an der vorhandenen Wohnnutzung in den MI-Gebieten innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb, im Wohngebiet Dierkow, so beschränkt werden, daß in der Gesamtheit keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. Konkret heißt dieses, daß die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, nicht überschritten werden.

9.2. Verkehrslärm (passiver Lärmschutz)

Der auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13.GE.77 einwirkende Verkehrslärm auf die straßenzugewandten Baufelder der Hauptverkehrsstraßen liegt zwischen 67 und 74 dB(A) am Tage und um ca. 10 dB(A) geringer in der Nacht. Obwohl prognostisch die Lärmbelastung durch den Ausbau der neuen Umgehungsstraße um ca. 5 dB(A) abnehmen wird, werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der Hauptstraßen überschritten. Dieses macht Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Abschirmende Maßnahmen an den Verkehrswegen sind jedoch aufgrund der vorhandenen hohen Geschoßigkeit der Wohngebäude wenig wirkungsvoll. Sie wurden deshalb nicht weiter untersucht. Statt dessen werden Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden auf Grundlage der DIN 4109 vorgesehen. Dieses kann z.B. durch Gebäudeanordnung, Grundrißgestaltung oder durch bauliche Maßnahmen an der Fassade im Sinne von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen erfolgen.

Die für die Bemessung des passiven Schallschutzes maßgebenden Lärmpegelbereiche sowie die in Abhängigkeit von der konkreten Raumnutzung (Büro, Wohnraum, Unterrichtsraum u.ä.) erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße sind dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan entnommen.

Die Einhaltung der Vorgaben für den passiven Schallschutz muß im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden geprüft werden.

9.3. Verkehrslärm (aktiver Lärmschutz)

Der Ausbau der Umgehungsstraße (neuer Dierkower Damm) führt im angrenzenden Wohngebiet Dierkow und insbesondere an der Kindertagesstätte (KITA) am Zingelwiesenweg zu einer erheblichen Zunahme der Lärmimmission. Durch die neue Verkehrsführung wird erwartet, daß die Werte in einigen Teilen des Wohngebietes am Tage bis auf zu 58 dB(A) ansteigen. Die stärkste Zunahme der Lärmimmissionen liegt im Bereich der KITA. Dort steigen die Werte am Tage um 8 dB(A) auf fast 66 dB(A) an.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte an der KITA deutlich und allseitig für den Tageszeitraum und am Wohngebiet Dierkower Höhe (westlicher Teil des Lewarkweges) tags wie nachts überschritten.

Aufgrund der erheblichen Zunahme der Lärmbelastigung ist es somit erforderlich eine Fläche festzusetzen, auf der abschirmende Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand oder -wall) errichtet werden können.

Entlang der Umgehungsstraße wird innerhalb dieses Bebauungsplanes eine etwa 95 m lange Fläche zur Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m ausgewiesen.

Eine Lärmschutzwand mit diesen Ausmaßen kann die Lärmimmission um bis zu 9 dB(A) reduzieren. Zwar wird damit der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) nicht eingehalten werden, aber der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) wird nicht überschritten.

Das Wohngebiet Dierkow, das oberhalb des Hanges (ca. 10 m über der Umgehungsstraße Nord) liegt, wird durch diese neue Straße, wie oben aufgeführt, mit mehr Belastungen zu rechnen haben. Damit tritt eine Erhöhung der Lärmbelastung ein, die nicht den Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für ein allgemeines Wohngebiet erreicht. Zum flächendeckenden Schutz des Wohngebietes Dierkow müßte eine abschirmende Wand aufgrund der Hanglage wesentlich höher als 4,0 m sein. Aus diesen Gründen wird auf einen flächendeckenden Schutz verzichtet und nur der höchstbelastete Teil (KITA) geschützt.

Der Lärmschutzwand muß hier der Vorzug zum Wall gegeben werden, da auf Grund der geringen zur Verfügung stehenden Fläche eine Errichtung eines Walles nicht möglich ist und städtebaulich nicht vertretbar ist. Im unmittelbar angrenzenden Bereich verläuft ein Fußweg, der eine wichtige fußläufige Verbindung darstellt und unmittelbar an den Hangbereich Dierkower Höhe angrenzt. Ein Wall würde einer Vorverlagerung des Hanges gleichkommen und die KITA nicht erreichbar machen (ausführliche Untersuchungen sind im Lärmschutzgutachten vom Februar 1996 dargestellt).

10. HOCHWASSERSCHUTZ

Der Bereich der beiden B-Plan-Gebiete „Osthafen“ und „Petridamm“ ist in Bezug auf den Hochwasserschutz als Gesamtgebiet zu betrachten. Die Hochwassersituation der Gebiete wurde im Rahmen des Gutachtens „Hochwasser Rostock“ untersucht. Das Plangebiet liegt in weiten Teilen unter dem maßgebenden Wasserstand von 2,9 m über HN (Bemessungswasserstand für den Hochwasserschutz in Siedlungsbereichen). Die dadurch erforderlichen Baumaßnahmen innerhalb der betroffenen Baugebiete werden im Teil B - Text schriftlich festgesetzt. Auf eine zeichnerische Darstellung des überschwemmungsgefährdeten Bereiches wird verzichtet, da fast der gesamte Geltungsbereich betroffen ist und eine Eintragung die Lesbarkeit der Planzeichnung in Teilgebieten erschweren würde.

Im benachbarten B-Plan-Bereich Nr. 13.GE.93 Gewerbegebiet „Osthafen“ ist die Fläche für die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen für das gesamte Gebiet ausgewiesen. Der vollständige Hochwasserschutz ist nur zu erreichen durch bauliche Schutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Dazu gehören neben den Festsetzungen im Osthafengebiet folgende Maßnahmen:

- zwischen der Petribrücke und der Vorpommernbrücke ein Deich bzw. Wand am Westrand der Liegenschaft Stadtentsorgung Rostock
- an der Süd- bzw. Südostseite der Röverhäger Chaussee. Das Hochwasserschutzkonzept des STAUN sieht hier eine Abriegelung gegen die Carbäkniederung durch eine Kombination aus Deich und Hochwasserschutzwand vor.

Da eine zeitliche Festlegung der Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen nicht bestimmt werden kann (Maßnahmen des Landes, Zeitraum ca. 10 - 15 Jahre), ist es erforderlich, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Bebaubarkeit zu sichern und damit volkswirtschaftliche Schäden abwenden zu können. Das heißt, durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden einen Hochwasserschutz gewährleisten zu können.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt:

- In allen hochwassergefährdeten Baugebieten muß die Ergeschoßfußbodenhöhe von Hauptgebäuden auf einer Höhe von mindestens 3,0 m über HN liegen. In diesen Gebäuden ist ein darunter liegendes Garagengeschos, auch wenn es als Vollgeschos zu bewerten wäre, nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Andere Nutzungen werden nicht ausgeschlossen, wenn der Hochwasserschutz gewahrt bleibt.

Die beabsichtigte Renaturierung des Zingelgrabens einschließlich Aufnahme der Verrohrung unterhalb des Dierkower Damm darf keinesfalls zu einer Erhöhung der Überflutungsgefährdung der tiefer gelegenen Flächen östlich des Dierkower Damm führen.

Für den Bereich des zu öffnenden Zingelgrabens wird zum Schutz vor Überflutung der Zingelwiese ebenfalls eine Hochwasserschutzeinrichtung notwendig und festgesetzt. Dies ist der Bau einer Verschlusseinrichtung am Dierkower Damm. Weitere zusätzliche Maßnahmen für den Hochwasserschutz sind im B-Planbereich Petridamm somit nicht festzusetzen.

11. UMWELTGEFÄHRDENDE BODENBELASTUNGEN

Für das Bebauungsplangebiet Petridamm in der Hansestadt Rostock sind eine orientierende Untersuchung und parallel dazu Detailuntersuchungen auf Altlastverdachtsflächen durchgeführt worden. Schadstoffverdächtige ehemalige Nutzungsflächen wurden ausgegrenzt und die vertikale wie horizontale Ausdehnung von Kontaminationen aufgezeigt. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde eine flächenbezogene Gefährdungsabschätzung angestrebt, um damit zusammenhängende Flächenrestriktionen für nachfolgende Nutzungen aufzudecken, damit sie gemäß § 9 (5) 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden können.

Im Geltungsbereich dieses B-Planes sind in der Planzeichnung Teilbereiche mit erheblichen Bodenbelastungen entsprechend gekennzeichnet.

Für die gekennzeichneten Flächen gelten besondere Festlegungen:

- A O: Lokal vorhandene Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen erfordern vor Umnutzung einen Bodenaustausch
- A I: In diesem Bereich wurde ein Grundwasserschaden mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) festgestellt. Bei Tiefbaumaßnahmen sind bei organoleptischen Auffälligkeiten (z.B. Lösemittelgeruch) baubegleitend chemische Untersuchungen durchzuführen.
- A II: Eine Belastung des Oberboden mit Mineralölkohlenwasserstoffen wurde festgestellt. Ein Bodenaustausch im Zuge der Abrißmaßnahmen hat vor Umnutzung zu erfolgen.
- A III: Die festgestellten Kontaminationen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sind an die Ascheauffüllung gebunden. Vor Umnutzung oder Neubebauung ist ein Bodenaustausch und die Entsorgung des Aushubmaterials vorzunehmen.
- A IV: Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind baubegleitend chemische Analysen zur Klärung der Belastungssituation der Erdstoffe zu realisieren.
- A V: Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind baubegleitend chemische Analysen zur Klärung der Belastungssituation der Erdstoffe zu realisieren.
- A VI: Auf der gekennzeichneten Fläche wurden Kontaminationen mit Mineralölbestandteilen nachgewiesen. In diesem Bereich ist vor Umnutzung ein Bodenaustausch bzw. eine Versiegelung als Sicherungsmaßnahme durchzuführen.
- A VII: Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind baubegleitend chemische Analysen zur Klärung der Belastungssituation der Erdstoffe zu realisieren.
- A VIII: Im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind baubegleitend chemische Analysen zur Klärung der Belastungssituation der Erdstoffe zu realisieren.
- A IX: Auf der gekennzeichneten Fläche wurden Kontaminationen mit Mineralölbestandteilen nachgewiesen. In diesem Bereich ist vor Umnutzung ein Bodenaustausch bzw. eine Versiegelung als Sicherungsmaßnahme durchzuführen.
- A X: Auf der gekennzeichneten Fläche wurden Kontaminationen mit Mineralölbestandteilen nachgewiesen. In diesem Bereich ist vor Umnutzung ein Bodenaustausch bzw. eine Versiegelung als Sicherungsmaßnahme durchzuführen.
- A XI: Auf der gekennzeichneten Fläche wurden Kontaminationen mit Mineralölbestandteilen nachgewiesen. In diesem Bereich ist vor Umnutzung ein Bodenaustausch bzw. eine Versiegelung als Sicherungsmaßnahme durchzuführen.
- A XII: Auf der gekennzeichneten Fläche wurden Kontaminationen mit Mineralölbestandteilen nachgewiesen. Die damit verbundenen Belastungen an polycyclischen aromati-

schen Kohlenwasserstoffen (PAK) sind durch Bodenabtrag zu sanieren oder Versiegelung zu sichern.

A XIII: Auf der gekennzeichneten Fläche wurden Kontaminationen mit Mineralölbestandteilen nachgewiesen. In diesem Bereich ist vor Umnutzung ein Bodenaustausch bzw. eine Versiegelung als Sicherungsmaßnahme durchzuführen.

A XIV: Im Umfeld der Trafostation wurden Blei- und Mineralölkontaminationen in einer Aufschüttungsschicht nachgewiesen. Vor einer Umnutzung dieser Fläche ist ein Bodenaustausch zu realisieren.

Im Untersuchungsgebiet zeigen sich unterschiedliche vertikale und laterale Schadstoffverteilungsmuster im Boden, die sich als punktuelle kleinräumige Kontaminationen

- a) aus standortinternen oberflächigen Schadstoffeinträgen (überwiegend MKW)
- b) mit anthropogenen Auffüllungsmassen eingebrachte standortexterne und diffus verteilte Schadstoffe (PAK, Schwermetalle, MKW) ergeben.

Aus den Untersuchungen von Bodenproben und teilweise aus den Ergebnissen von Grundwasseruntersuchungen leitet sich für punktuelle kleinräumige Kontaminationen Sanierungsbedarf ab.

Punktförmige und teilweise flächenmäßig zusammenhängende Kontaminationskörper wurden in den Baufeldern 2, 7, 10 und 11 ermittelt. In den Baufeldern 7, 9 und 13 wurden bei einer aktuellen Begehung weitere Verdachtsflächen ermittelt, welche in den orientierenden Untersuchungen von 1995 nicht erfaßt wurden. Bei einer Nutzung als Gewerbegebiet ergeben sich, außer für die Teilflächen, auf denen sanierungsrelevante Belastungen auftreten, keine weiteren Einschränkungen.

Bei Tiefbaumaßnahmen ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Bodenverfärbungen, Verunreinigungen, Geruch) zu achten. Werden schadstoffbelastete Bereiche angetroffen, sind diese analytisch auszugrenzen und belasteter Bodenaushub nachweispflichtig zu entsorgen.

Generell gilt bei den gekennzeichneten Altlastflächen, daß Rückbau- und Tiefbaumaßnahmen unter fachmännischer und analytischer Begleitung durch ein Ingenieurbüro mit Erfahrungen auf dem Altlastensektor zu erfolgen haben.

Die zur Erhebung hydrologischen Daten vom Amt für Umweltschutz eingerichteten acht Grundwassermeßstellen (GW) sind dauerhaft zu erhalten.

12. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im Plangebiet sind die Erschließungs- und Versorgungsleitungen sowie Anlagen fast durchgehend erneuerungsbedürftig.

Im Zuge der Entwicklung müssen im gesamten Gebiet neue Rohrleitungssysteme sowie die Kanalisation erneuert werden. Die notwendigen Anlagen sind im öffentlichen Verkehrsraum einzuordnen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist entsprechend den Regelungen im Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern § 39 Abs. 3 zu versickern.

Erdgas steht für technologische Zwecke zur Verfügung. (vorhandenes Mitteldruckgasnetz der Stadtwerke Rostock AG)

Gemäß der Wärmesatzung der Hansestadt Rostock besteht für das Plangebiet ein Fernwärmevorrang.

Die Trinkwasserversorgung wird über die Eurawasser-Aufbereitungs- und Entsorgungs-GmbH Rostock gesichert.

Die Stromversorgung erfolgt über die e.dis. Für die Stromversorgung ist die Errichtung von mindestens zwei Trafostationen im Lastschwerpunkt erforderlich.

Die Müllentsorgung des gesamten Gebietes ist gesichert und wird auf die zukünftige Betriebe erweitert. Die Entsorgung wird von privaten Unternehmen vorgenommen.

13. BODENORDNENDE MASSNAHMEN UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Soweit erforderlich werden bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich oder durch die Hansestadt Rostock durchgeführt. Ein Umlegeverfahren ist derzeit nicht vorgesehen.

Für den Ausbau von Erschließungsanlagen, wie z.B. Straßen und Wege sind private Flächen zu erwerben. Ebenso sind für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von baulichen Eingriffen Flächen zu erwerben bzw. langfristig zu sichern.

Verlässliche Angaben zu den erforderlichen Erschließungskosten können beim derzeitigen Verfahrensstand noch nicht gemacht werden.

14. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13.GE.77 umfaßt ca. 48 ha. Hiervon entfallen auf:

- Mischgebiete	6,55 ha	13,6 %
- Gewerbegebiete	13,50 ha	28,1 %
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	6,50 ha	13,5 %
- Grünflächen einschließlich Zingelwiese	21,50 ha	48,8 %