

B E G R Ü N D U N G      Z U M  
B E B A U U N G S P L A N  
**GEWERBEGEBIET**  
**ROSTOCK-GEHLSDORF**  
STAND :                      3.    J U L I    1991

ARCHITEKTURBÜRO **GRS**  
ROLF REIMER UND PARTNER

D. GRASEDYCK · R. REIMER · G. STOLLEY · DIPL.-ING. · ARCH. BDA  
2200 ELM SHORN · KLOSTERSANDE 58 · TEL. 04121 - 61031

# Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf Gewerbegebiet Rostock-Gehlsdorf

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorgaben
2. Planungserfordernis und Grundzüge der Planung
3. Planungsinhalt
4. Ver- und Entsorgung
5. Grünordnung

## 1. Allgemeine Vorgaben

Die Hansestadt Rostock beabsichtigt die kurzfristige Erschließung neuer gewerblicher Bauflächen. Konform mit dem rechtskräftigen Generalbebauungsplan und basierend auf dem Beschluß des Rates der Stadt sowie des "Runden Tisches" Nr.47/a/10/90 zur Sachlage der Fixierung existenter und künftiger Flächennutzungen vom 25. April 1990, sowie dem Beschluß der Bürgerschaft vom 05.12.1990 Nr. 152/10/1990 zum präzisierten und fortgeschriebenen Flächennutzungsplan, soll in dem Gebiet des Stadtteils Gehlsdorf, abgegrenzt durch:

- o die Primärheizleitung Toitenwinkel inclusive Trassenfläche und Schutzstreifen im Norden,
- o den ungefähren Verlauf der Geländehöhenlinie + 5.00 m in paralleler Distanz zwischen 220 m und 290 m zum Hufenweg (unmittelbar in Front zur derzeitigen Wohnbaracke) im Osten,
- o die nördliche Weggrenze des Melkweges im Süden,
- o der Hufenweg, innere Bordsteinkante im Westen

ein Gewerbegebiet entstehen.

Zur Aussiedlung und Neuansiedlung hauptsächlich derzeit innerstädtischer Handwerks- und Gewerbebetriebe soll die Möglichkeit der standortgerechten Unterbringung angestrebt werden. Umsiedlungswillige Betriebe sind bei der Stadt vorstellig geworden und haben sich in einer Baugemeinschaft formiert.

Gemäß Festlegung in der Beratung am 6. Juni 1990 beim Senat der Hansestadt Rostock, Abteilung Wirtschaft, wird in dem Planungsgebiet ein Branchenmix angestrebt.

Das beschriebene Gebiet, einschließlich öffentlicher Flächen z.B. für Verkehr und Grünraum sowie Medientrasse, umfaßt ein Areal von > 9,1 ha der ehemaligen BHG und wird mit Zustimmung des derzeitigen Nutzers überplant. Durch Gliederung und Festsetzungen entsteht hier als Siedlungsform ein "Gewerbepark".

Zur planungsrechtlichen Absicherung und städtebaulichen Ordnung dieses Ansiedlungsvorhabens ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und ins Verfahren zu bringen.

## 2. Planungserfordernis und Grundzüge der Planung

Der ursprüngliche, städtische Generalbebauungsplan wies das Plangebiet als Industriestandort aus. Mit Beschluß des Rates der Hansestadt Rostock vom 25. April 1990 wurde die Absicht erklärt, dieses Gebiet als Gewerbegebiet auszuweisen. Mit dem Beschluß zur Gesamtordnung des Gemeindegebietes der Stadt Rostock vom 05.12.1990 gelangt die Einordnung als Gewerbegebiet in einen Planungsstand als rechtsgültiger Flächennutzungsplan entsprechend § 5 und § 6 BauGB (Baugesetzbuch).

Der Verschärfung der Arbeitsmarktsituation ist durch Vorsorgeplanung entgegenzuwirken. Die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen vollzieht sich im Rahmen der städtischen Eigenentwicklung. Durch die vorliegende Planung sollen bestehende Arbeitsplätze gesichert und zusätzlich neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Im Bereich des hier anstehenden Bebauungsplanes sind konkrete Bauabsichten erkennbar, die für die zukünftige Entwicklung vor allem des Ortsteils Gehlsdorf von prägnanter Bedeutung sind. Die Legalisierung der geplanten Bauprojekte erfolgt ausschließlich über die verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan soll ferner die Errichtung der internen Erschließung planungsrechtlich sichern.

Das Gewerbegebiet ist zur Ansiedlung von nicht umweltbelastenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Entsprechend der Aussagen des § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- o (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- o (2) Zulässig sind
  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Anlagen für sportliche Zwecke.
  4. Tankstellen
- o (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- o Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten.

Die vorgenannte Festsetzung entspricht dem nachgewiesenen Bedarf und dient gleichermaßen der Innenstadtentlastung und der infrastrukturellen Entwicklung der Region, zumal sich die Ansprüche an Lage und Größe gewerblicher Grundstücke erheblich verändert hat.

Viele Betriebe sind heute auf eine verkehrsgünstige Anbindung angewiesen. Am Stadtrand gelegene Gewerbeansiedlungen nutzen diesen Vorteil und tragen im großen Maß zur Verkehrsentlastung der Kernstadt bei. Die geplante gewerbliche Baufläche erfüllt diese Voraussetzung.

Angepaßt an die heutigen Vorstellungen sollten die Bauflächen langfristig im Interesse eines breitgefächerten Betriebsspektrums möglichst uneingeschränkt nutzbar sein. Das schränkt die möglichen geeigneten Standorte im Stadtgebiet erheblich ein. Alternative Standorte stehen darüber hinaus kurzfristig nicht zur Disposition.

Aufgrund der exponierten Lage und der traditionellen seehafenstädtischen Funktion ist der Gewerbebestandort Rostock für ansiedlungswillige Betriebe international konkurrenzfähig (Europäischer Binnenmarkt). Es ist für die Stadt existenziell von Bedeutung, ihren Standortvorteil zu nutzen.

### 3. Planungsinhalt

Der geplante Gewerbepark wird über den Hufenweg vom Westen her zentral und dieser über die Pressentinstraße in der Südecke bzw. Ortsteil Langenort-Krummendorf-Autobahn erschlossen. Die Zufahrt erfolgt einzig über die in den Hufenweg einmündende Planstraße, was sicherstellt, daß der Kraftfahrverkehr kontrolliert und zentral orientiert gelenkt wird und keine ungewollten Schleichwege entstehen. Ein festgesetztes Ein- und Ausfahrtsverbot entlang des Hufenweges sichert diese Planungsabsicht. Im Einmündungsbereich sind die vorhandenen oberirdischen Sockelleitungen der Fernheizanlage der HEVAG in Breite des öffentlichen Straßenraumes zu dükern, um eine Zufahrt zum Gelände des Gewerbeparks zu ermöglichen.

Der Ausbau des Hufenweges für den zu erwartenden LKW-Verkehr ist geplant, jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes. Dessen Geltungsbereich endet an der Ostkante der Trasse des Hufenweges.

Intern werden die einzelnen Gewerbegrundstücke über eine gemeinsame öffentliche Ringstraße angebonden, weitere Erschließungen für den KFZ-Verkehr sind privatrechtlich auf den Baugrundstücken zu regeln. Das Profil der Planstraße weist eine Fahrbahn von 6.50 m Breite für Zweirichtungsverkehr, einen auch für LKW nutzbaren öffentlichen Parkstreifen von 2.50 m Breite sowie straßenbegleitend einen Fußweg aus. Die Zugänge zu den Gebäuden sind im Zuge der Freiflächengestaltung mit zu erfassen. Private Stellplätze sind nach jeweiliger Nutzung entsprechend der Landesbauordnung in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Diese sind für PKW vorzugsweise auf den der Straße zugewandten Grundstücksbereichen einzurichten. Hierbei ist wie grundsätzlich bei allen zu befestigenden Flächen auf wasserdurchlässige Ausführung zu achten. Je fünf Parkplätze ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum neu anzupflanzen. Die nicht auf die Grundflächenzahl anrechenbaren Grundstücksflächen sollten eingegrünt werden, weil damit gleichzeitig ein Beitrag zur Verminderung der Bodenversiegelung geleistet wird.

In diesem Zusammenhang wird auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 hingewiesen: danach sind bei der Ermittlung der Einhaltung der zulässigen Grundfläche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 (4) BauNVO). So wird der besonderen Bedeutung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und die Verbesserung des Stadtklimas Rechnung getragen.

Die einzelnen Planbereiche werden als Gewerbeflächen (GE) ausgewiesen. Sie unterscheiden sich lediglich in der Ausnutzung und der Größe. So sind allgemein Grundflächen- und Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 bzw. 2,0 festgesetzt, die Geschossigkeit variiert jedoch zwischen II im Zentralbereich und II - III im Bereich der nördlichen und südlichen Grundstücke, sowie II - IV im Einfahrtsbereich zum Gewerbepark. Zu den Straßen hin wird die Bebauung durch Baugrenzen markiert. Erwünscht ist, die Bebauung zu den Straßenseiten hin architektonisch zu gestalten, entsprechend der Vorstellung, die Vordergebäude als Sichtschutz gegen unerwünschten bzw. unansehnlichen Einblick in den Innenbereich anzuordnen.

Dem gleichen Zweck dienen Anpflanzungen im öffentlichen Straßenraum (Straßenbäume) und die gärtnerische Anlage der vor den Straßenfassaden gelegenen Grundstücksflächen.

In der durch die Ringstraße eingegrenzten Baufläche wurde als Festsetzung SD (Satteldach) mit straßenseitiger Giebelstellung ein besonderes Gestaltungselement eingebracht. Giebelbreiten sind zwischen 6.00 m und 12.00 m zulässig. Die Dachneigungen variieren zwischen 30° und 45°.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete bzw. der benachbarten Landschaftsräume durch Immissionen ist durch geeignete planerische, technische und betriebliche Maßnahmen auszuschließen oder möglichst gering zu halten. Dabei ist auch durch räumliche Gliederung sicherzustellen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Nutzung der im Plangebiet vorhandenen Sockel-Fernheizleitung der HEVAG, die im Bebauungsplan mit der Festsetzung als vorhandene Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb der Grünflächen gekennzeichnet ist, bietet eine kostengünstige Wärmeversorgung und mindert vor Ort die zu erwartenden Emissionen. Im Bereich der Einmündung der Planstraße in den Hufenweg wird ein Abzweig an dieser Fernwärmeversorgung für eine Stichleitung mit Anschlußmöglichkeit für die einzelnen Betriebe vorgesehen. Diese Versorgungsleitung wird unterirdisch geführt und bedarf keiner besonderen Festsetzung. Die Trasse der abzweigenden Leitungen wird in den öffentlichen Straßenraum integriert. Die Zugänglichkeit und die Wartung sind mit dem Leitungsträger abzusprechen.

Die Baugrundstücke werden an das öffentliche Wasserversorgungsnetz für Trink- und Löschwasser angeschlossen. Die am Kirchenplatz vorhandene Wasserleitung DN 300 wird bis zum Schöffengeweg verlängert, um von dort einen Abzweig DN 200 bis zum Gewerbepark zu verlegen, der den Anschlußpunkt für die Sekundärererschließung bildet. Parallel zur Ringstraße verläuft künftig eine Ringleitung DN 150, die hier den Bedarf an Trink- und Löschwasser bei einem ermittelten Bedarfswert von max. 10 cbm/h (bzw. Löschwasserbedarf 96 cbm/h) deckt.

Die elektrische Versorgung des Gewerbeparkes in Gehlsdorf wird mit einem Bedarf von 600 Kw  $\pm$  20% mit 20 kV-Anschluß im Lastschwerpunkt des Gewerbeparkes, in dem eine ausreichend dimensionierte Trafostation zu installieren ist, vom öffentlichen Energieversorgungsunternehmen sichergestellt. Von hier aus werden drei Stichleitungen durch den Gewerbepark geführt und in einem KVS am Ende des Parkes zusammengefaßt. Dieser dient der erhöhten Versorgungssicherheit. Größere Abnehmer werden direkt an die Niederstromanlage der Station angeschlossen; alle anderen werden über die genannten Stichleitungen versorgt.

Das Plangebiet wird an die Schmutz- und Regenwasserleitung angeschlossen. Das Schmutzwasser wird über Sammelleitungen und zwei Pumpenschächte in die Druckrohrleitung Gehlsdorf-Kläranlage Bramow eingeleitet. Die Anlage soll so dimensioniert sein, daß der umliegende Bereich Gehlsdorf, Pressentinstraße künftig mit entsorgt werden kann.

Das in Sammelleitungen erfaßte Regenwasser aus Straßen-, Hof- und Dachentwässerung wird in ein Rückhaltebecken eingeleitet. Der Abfluß wird entsprechend der Forderung der Nordwasser GmbH auf ca. 100 l/sec. reduziert. Eine vorgesehene Pumpstation speist das Oberflächenwasser in den vorhandenen Regenwassersammler Pressentinstraße, Höhe Schöffengeweg ein. Die Dimension des Regenwassersammlers ab Schöffengeweg bis zum Abzweig Richtung Warnow ist dementsprechend zu erhöhen.



## 5. Grünordnung

Fragen der Stadtgestaltung haben im Rahmen der Planung gewerblicher Bauflächen traditionell nur eine untergeordnete Rolle gespielt. Hier hat ein Umdenkprozeß stattgefunden, wobei zur Hauptsache nicht so sehr die räumliche Gestaltung im Mittelpunkt der Überlegungen steht, sondern die mit den Gestaltungsmaßnahmen verbundenen Umweltverbesserungen. Der für Gewerbegebiete häufig noch typische Verzicht auf jegliche Grün- und Freiflächen sowie auf Straßenbäume sollte zugunsten solcher stadträumlicher Elemente aufgegeben werden. Dabei ist es zweckmäßig, von den vorhandenen Vegetationsbeständen und den naturräumlichen Gegebenheiten auszugehen.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 8 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies bedeutet ein Eingriff in die Flächen für Natur und Landschaft und hat Einfluß auf die natürlichen Lebensbedingungen von Flora und Fauna, auf dem Wasser- und Bodenhaushalt, das Klima und das Landschaftsbild:

1. durch Inanspruchnahme eines wertvollen Teilraumes des landschafts-ökologisch wertvollen Hechtgraben-Niederungsbereiches,
2. durch Verbrauch von Vegetationsflächen in Form von Wiesenflächen mittels Bebauung und Flächenversiegelung und
3. durch Baumfällmaßnahmen.

In dem als gewerbliche Baufläche vorgesehenen Gebiet wird dieser Eingriff vorbereitet, der nicht vermieden werden kann und den es so gering wie möglich zu halten gilt. In der Konkretisierung der Planung wird der Eingriff durch behutsame Verkehrserschließung, breite Randbepflanzung, durch Begrünung der Straßenzüge und durch weitgehenden Erhalt der vorhandenen Sträucher und Bäume minimiert.

Der Baumbestand wurde aufgenommen, kartiert und in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übertragen. Die 329 betroffenen Bäume (241 Weiden, 30 Hainbuchen, 25 Espen, 12 Pappeln, 12 Birken und 9 Robinien) wurden ihrem Zustand entsprechend in drei Kategorien eingeteilt:

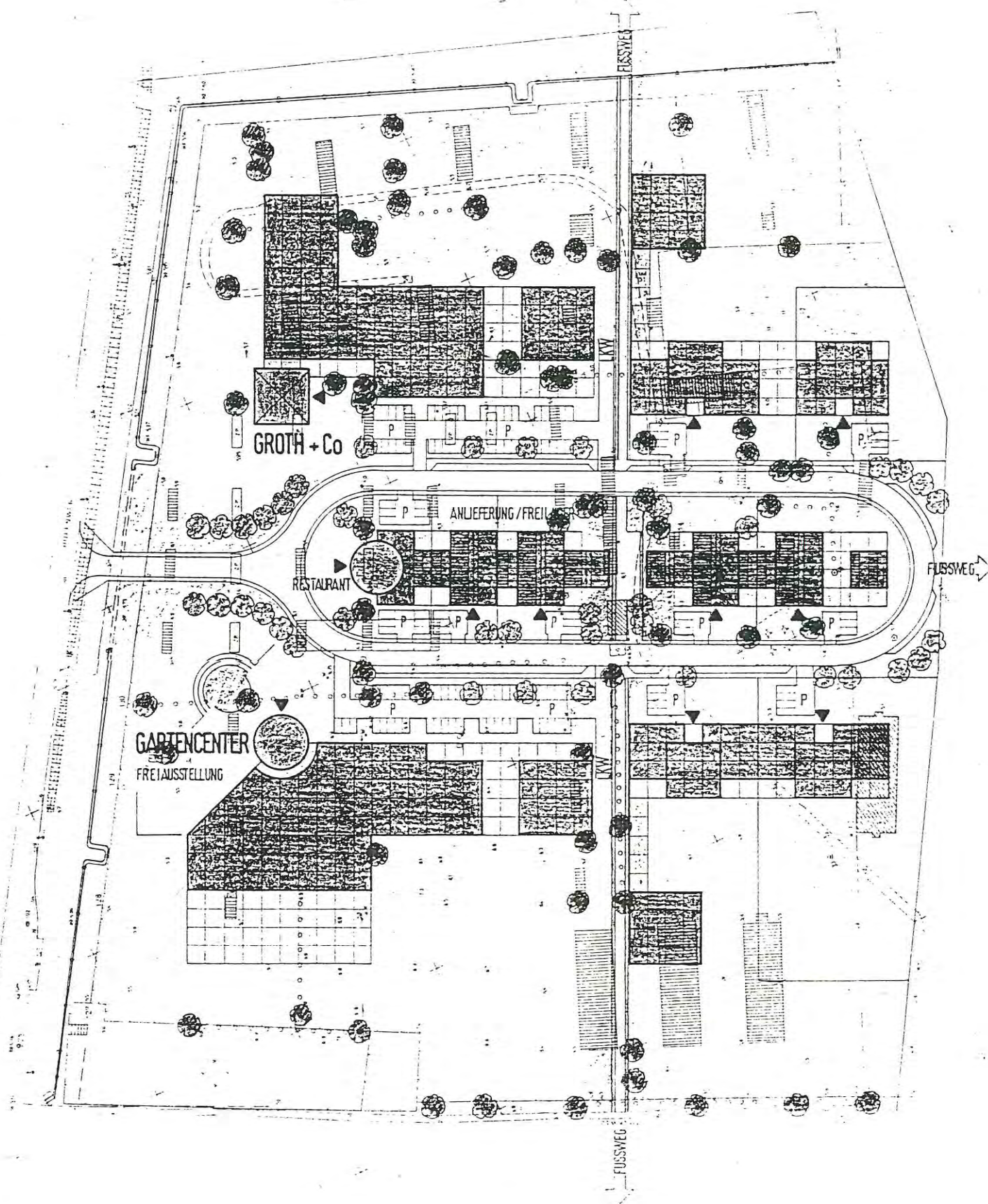
1. 73 Wertvolle Bäume, die unbedingt zu erhalten und vor Schädigungen auch im Wurzelbereich zu schützen sind. Zu dieser Gruppe gehören alle Hainbuchen in der Gesamtheit der Baumreihe, einschließlich der darin enthaltenen Robinien, einer Birke sowie Weidensolitäre mit hoher Vitalität und die Weidenreihe entlang des Melkweges als Gesamtobjekt, wobei die Einzelbäume der zweiten Kategorie zuzuordnen sind.

2. 136 erhaltungswürdige Bäume, deren Fällung nur aus zwingenden Gründen zugestimmt werden kann. Diese Gruppe umfaßt die Mehrzahl der Weiden. Eine Fällung dieser Bäume bedeutet einen erheblichen Verlust ökologisch wirksamer Blattmasse und sollte daher sorgsam erwogen und mit dem Amt für Stadtgrün abgestimmt werden. (Fällgenehmigung erforderlich).
3. 120 Bäume von geringer Vitalität, deren Erhalt aufgrund ihres Zustandes nicht gefordert wird. Zum Erhalt dieser geschädigten Bäume (Astausbrüche, Stammholzvermorschungen) wären Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. Zurücksetzen der Kronen, erforderlich. Sie sind ebenfalls noch ökologisch wertvoll, ihr Erhalt kann aber den Belangen der Gebietsnutzung untergeordnet werden. Es handelt sich dabei fast ausschließlich um Kopfweiden. Auch hier ist eine Fällgenehmigung erforderlich.

Die an das Gewerbegebiet angrenzende Landschaft ist gekennzeichnet durch landschaftsbildprägende Baum- und Straucharten sowie durch eine artenreiche Wiesen- und Feuchtbiotopflora. Dieser Landschaftscharakter ist unbedingt zu erhalten.

Daher werden Flächen unterschiedlicher Nutzung mit einem festgesetzten Grünzug abgegrenzt, d. h. der Gewerbepark erhält im Süden, Westen und Norden einen bis 20 m breiten Pflanzstreifen, in dem die Fernwärmeversorgung integriert ist. Im Osten ist dieser Schutzstreifen 5 m breit. Die Planstraße wird vom Hufenweg bis zur Ringstraße beidseitig durch einen 10 m breiten Grünstreifen begleitet. Alle diese Flächen sind als Fläche für das Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die Schutzpflanzungen haben abschirmende Wirkung. Sie sollen Beeinträchtigungen, wie z.B. Luftverschmutzung und Verschlechterung des Kleinklimas vor allem durch große versiegelte Flächen, abmildern. Darüber hinaus ist die Eingrünung ein geeignetes Mittel, den Übergang zur umgebenden Landschaft zu gestalten und damit zur Verbesserung des optischen Eindruckes beizutragen.

Die privaten Grünanpflanzungen zur Auflockerung und Einfassung des Gebietes können bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahl mit angerechnet werden. Die Erwerber der Gewerbegrundstücke haben die notwendig werdenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu tragen und dem auf dem Grundstück vorhandenen Gehölzbestand zu schonen. Im übrigen sollen jedoch Kompensationsmaßnahmen für entfallende bzw. zu ersetzende Bäume ergriffen werden, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens anhand der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abgestimmt werden.



ARCHITEKTURBÜRO  
 ROLF REIMER U. PARTNER  
 0304507000 4. KÖNIGSPLATZ 107 1000 BERLIN  
 22300 ELMENDORF 41 22765 SANDER 18 TEL. 04123 91617  
 UBERARB. 02.01.97 / 05.02.97 GRA



GEWERBEPARK ROSTOCK  
 GEHLSDORF PRESCENTINSTRASSE

90020

LAGEPLAN 1/1000

ENTWURF