

HANSESTADT ROSTOCK

Bebauungsplan Nr. 16.GE.07

„Gewerbegebiet nördlich
Containerterminal“
Neu-Hinrichsdorf

BEGRÜNDUNG



ROSTOCK, 24.05.1994

SENATOR FÜR BAU- UND WOHNUNGSWESEN

B E G R Ü N D U N G
zur Bauleitplanung für das

**GEWERBEGEBIET
16.GE.07**

**NÖRDLICH CONTAINERTERMINAL
NEU-HINRICHSDORF**

Aufgestellt: Rostock, den 21.10.1991

1. Überarbeitung: 14.05.1992
2. Überarbeitung: 14.01.1993
3. Überarbeitung: 20.06.1993


Ahrens
Architekt

Diese Begründung zeigt die wesentlichen Anforderungen, Ziele und Zwecke sowie die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen gemäß folgender Inhaltsgliederung auf:

INHALTSGLIEDERUNG

1. Anforderungen, Ziele und Zwecke
2. Lage im Raum
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Landesplanung - Regionalplanung
5. Umweltschutz - Umweltverträglichkeit
6. Abwägungsvorgang - Abwägungsergebnis
7. Festsetzungen
8. Zustand der Natur und Landschaft
9. Maßnahmen, die alsbald getroffen werden
10. Kosten der Gemeinde und Finanzierung
11. Bodenordnende Maßnahmen
12. Infrastruktur - Einrichtungen
13. Soziale Maßnahmen
14. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich
15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange
16. Bodenfunde
17. Altlasten
18. Höhenlage und Bodenverhältnisse
19. Verkehrsanbindungen
20. Vorhandene Bebauung und Bepflanzung
21. Wasserversorgung (Trink-, Brauch- und Löschwasser)
22. E- und Wärmeversorgung und Fernmeldenetz
23. Abwasserentsorgung (Regenwasser, Schmutzwasser) und Müllbeseitigung

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 16.GE.07
Gewerbegebiet Nördlich Containerterminal/Neu Hinrichsdorf

Auf der Grundlage des bestätigten Flächennutzungsplanes sowie der Präzisierung und Fortschreibung des Aufstellungsbeschlusses zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Senatsbeschuß Nr. 168/29/90 vom 01.10.1990 und Bürgerschaftsbeschuß Nr. 154/10/90 vom 05.12.1990) hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 10.04.1991 den Beschuß über die Aufstellung von Bebauungsplänen für ausgewählte städtische Planungsgebiete gefaßt. Das Gewerbegebiet Nördlich Containerterminal/Neu-Hinrichsdorf ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Aufstellung des B-Planes erfolgt auf der Grundlage des § 2 BauGB.

1. ANFORDERUNGEN, ZIELE, ZWECKE

Die Stadt will mit den Festsetzungen dieses B-Planes eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln. Die bauliche und sonstige Nutzung für gewerbliche Grundstücke soll hiermit vorbereitet und verbindlich einer gezielten Nutzung zugeführt werden.

Der Mitteilungspflicht an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde entsprochen. Das Ergebnis ist in die Bearbeitung eingeflossen.

Die Entwicklung dieses Gebietes mit den Balancen der gewerblichen Wirtschaft, zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, einer verkehrsgerechten Erschließung (Straßenbau), des Umweltschutzes (Abwasserbeseitigung) und zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft mit einem wohnortnahen Arbeitsplatz, soll Berücksichtigung finden.

Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen, in dem hier konzentriert gewerbliche Bauflächen erschlossen werden. Die Bauflächen finden eine günstige Zuordnung zur bestehenden Infrastruktur, insbesondere die Verkehrsanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Mit der Festsetzung des B-Planes werden in Einzelnen folgende Planungsziele angestrebt:

- * Beschleunigung der Planungsverfahren, um im Sinne einer wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt in Verbindung mit einer gezielten Wirtschaftsförderung Ansiedlungsflächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen kurzfristig bereitzustellen.
- * Durchsetzung einer effektiven, geordneten Flächennutzung unter Einbeziehung der inhaltlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsrahmenplanes.
- * Nutzung bestehender Flächenreserven innerhalb vorhandener Planungsbereiche

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist der Standort als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Vorgemerkte Bewerber sind zum Teil Speditionsbetriebe, zum anderen Firmen, die eine direkte Anbindung an die Autobahn und damit an das Hafengelände benötigen.

2. LAGE IM RAUM

Die Lage des Gewerbegebietes innerhalb des Stadtgebietes und zur Umwelt ist aus dem Übersichtsplan 1 : 20 000 auf dem B-Plan ersichtlich.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM F-PLAN

Die Bearbeitung des B-Planes erfolgt in Abstimmung mit der Fortschreibung des betreffenden Teilflächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock. Die Grundstrukturen der F- und B-Pläne sind deckungsgleich.

4. LANDESPLANUNG - REGIONALPLANUNG

Es befindet sich die laufende Bauleitplanung in der grundsätzlich vorgesehenen Nutzung des Gebietes in Übereinstimmung mit bisher entwickelten Vorstellungen.

5. UMWELTSCHUTZ - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die Einbeziehung von Umweltbelangen wurde vorgenommen, um die Natur weitestgehend zu schützen und zu bewahren. Zur Umweltvorsorge sollen Umweltbelastungen erkannt und von vornherein vermieden werden.

Hierbei wird die Planung auf ihre Auswirkung auf Mensch, Flora und Fauna sowie Natur und Landschaft, Wasser, Luft, Boden und Klima etc. untersucht.

Der Einbeziehung von Umweltbelangen liegen heute noch ungleiche individuelle Bewertungsmaßstäbe zugrunde. Die Erfassung und Bewertung von Umweltbelastungen soll systematisch und vorausschauend erfolgen, sie soll sowohl positive als auch negative Folgewirkungen aller umweltrelevanten Sachverhalte aufzeigen und darlegen. Zur Entscheidungshilfe sollen alle Umweltaspekte rechtzeitig, vollständig und mit den bislang zur Verfügung stehenden Methoden untersucht, bewertet und zu einer Ergebnisaussage zusammengefaßt werden.

Gemäß § 1, Abs. 5, Ziffer 7 BauGB hat die Stadt die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschl. seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen. Die möglichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend genannt:

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Plangebietsfläche wird zur Zeit teilweise extensiv, landwirtschaftlich genutzt. Teilweise handelt es sich um Brachland. Die Ortslagen Neu-Hinrichsdorf und Goorstorf bringen nur relativ geringe Einflüsse für das Gebiet. Die Bäderstraße (Hinrichsdorfer Straße) und die vorhandene Autobahn stellen Einflußfaktoren für das Gebiet dar.

In höherem Maße sind künftig Einflüsse aus dem Betrieb des im Bau befindlichen Kohle-Kraftwerkes 3.500 m nord-westlich des Plangebietes zu erwarten. Von den bisher bekannten, im Plangebiet neu anzusiedelnden Betrieben werden keine besonderen, größeren, voraussehbaren Emmissionen ausgehen, außer denen aus der Verkehrsbelastung.

LUFT/KLIMA

Im Planungsgebiet ist die Luft im Prinzip bisher wenig unmittelbar verunreinigt. Gefährdungspotentiale sind nicht bekannt. Bei Betriebsgenehmigungen ist dafür Sorge zu tragen, daß zusätzliche Geruchsbelästigungen vermieden werden. Beeinträchtigungen im Kleinklima werden nicht gesehen. Die Bebauung bewirkt jedoch eine Veränderung der Landschaft. Zur Einbindung in die Landschaft sollen Grünstreifen, Baumgruppen angepflanzt werden. Da die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt ist, kann man davon ausgehen, daß etwa 0,2 der Grundfläche mit standortgerechten (heimischen) Gehölzen bepflanzt werden. Hierfür ist ein Anpflanzungsgebot textlich festgesetzt.

LÄRM

Lärmquellen sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch Einhaltung des § 8 BauNVO, in dem in Gewerbegebieten vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe unterzubringen sind, wird gewährleistet, daß zusätzliche Lärmbelastungen weitestgehend nicht erfolgen. Ein flächenbezogener maximaler Schalleistungspegel ist textlich festgesetzt.

BODEN

Die Wertigkeit des Bodens ist hier nicht höher einzuschätzen als in anderen Teilen des Stadtgebietes. Eine unnötige Versiegelung des Bodens sollte weitestgehend vermieden werden. Anstatt geschlossener Oberflächenbeseitigungen (Beton, Asphalt) sollten Pflasterungen und soweit möglich Schotterrasen gewählt werden. Die textliche Festsetzung, daß 80 % des Baugrundstückes nur bebaut bzw. versiegelt werden darf, soll einer Vollversiegelung entgegen wirken.

GRUNDWASSERANGEBOT

Im Plangebiet ist voraussichtlich mit Grundwasser ab 1,5 m unter Gelände zu rechnen. Baugrundaufschlüsse liegen bisher allgemein nicht vor.

TIER- UND PFLANZENWELT

In diesem Winkel zwischen Autobahn Hinrichsdorfer Straße und vorhandenen Bahnanlagen (Strecke zum Seehafen Rostock) ist der Bestand als gering einzuschätzen und durch den Betrieb auf den genannten Anlagen als erheblich gestört zu betrachten.

6. ABWÄGUNGSVORGANG - ABWÄGUNGSERGEBNIS

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, sowohl gegeneinander als auch untereinander, ist die Stadt zu dem Ergebnis gelangt, daß die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung diese Planung erfordert und daß hier erhebliche Beeinträchtigungen nicht vorliegen. Insbesondere sind für diesen Standort zu nennen:

- Einbindung in die bestehende Infrastruktur ist als günstig einzustufen
- Immissionen und Emmissionen wirken sich auf angrenzende Nutzung unwesentlich aus
- die dezentrale Lage zum gewachsenen Stadtkern.

Das Baugebiet ist in seiner Größen- und Zuordnung abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse. Die Art der Nutzung ist nach den voraussehbaren Entwicklungen und Anlagen festgesetzt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes ist hiermit vorgegeben. Der Rahmen für das bestimmte Baugebiet und deren Zweckbestimmung ist auch im Flächennutzungsplan aufgezeigt. Die Genehmigungsfähigkeit der Einzelbauvorhaben in dem Gewerbegebiet bleibt jedoch weiterhin anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Bauordnungsrecht, Immissionsschutzrecht, Naturschutzrecht) vorbehalten. Unverträgliche Nutzungen werden hierdurch nicht hervorgerufen, weitere räumliche Trennungen und Schutzwürdigkeiten werden nicht für erforderlich gehalten.

Zur Durchsetzung der Ziele des B-Planes ist ein Baubetreuungsvertrag zwischen dem Senat der Stadt Rostock und dem Generalübernehmer Fa. Engeland abzuschließen.

7. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage als "Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen". Sie sind in der "Planzeichenerklärung" erläuternd aufgeführt. Weiterhin sind "textliche Festsetzungen" auf der Planunterlage aufgeführt.

DIE ART

der baulichen Nutzung wurde nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und nach dem voraussichtlichen Bedarf festgesetzt.

Die Gewerbegebiete (GE) sollen gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dienen.

Die Ausnahme nach § 8 Absatz 3 Ziffer 1 BauNVO wird in den GE-Gebieten allgemein zugelassen.

Die Zweckbestimmung und die Art der Nutzungen sind mit den hier getroffenen Festsetzungen im Plan, mit den Nutzungsschablonen und mit den textlichen Festsetzungen vorgegeben.

Die übrigen Bereiche im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen, als nicht überbaubare Flächen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die städtebauliche Entwicklung und Integration läßt den Standort sinnvoll erscheinen. Die infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere die des Verkehrs werden hier als besonders geeignet angesehen. Die Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Handels, des Handwerks und von Dienstleistungsbetrieben und Industriebetrieben läßt hier ein vielfältiges Angebot zu.

Auswirkungen im Sinne einer schädlichen Umwelteinwirkung oder auf die Infrastruktur und den Naturhaushalt sind an dieser Stelle im Stadtgebiet als gering anzusehen.

DAS MASZ

der baulichen Nutzung in dem GE-Gebiet wird nach dem voraussichtlichen Bedarf festgesetzt.

Der Ansatz der Geschoß-/Grundflächenzahlen wird gemäß BauNVO 1990 wie folgt vorgenommen und festgesetzt:

Geschoßflächenzahlen für GE-Gebiete
= 2,0 (lt. § 17 (1) und § 20 BauNVO)
Grundflächenzahl für GE-Gebiete
= 0,8 (lt. § 17 (1) und § 19 BauNVO).

Das gewählte Höchstmaß bei der Geschoßflächenzahl soll dazu beitragen, daß eine Übermasse an Bebaubarkeit vermieden wird und eine Durchgrünung des Gebietes nach dem bisherigen Bestand in den Bereichen in der Ortslage beibehalten wird.

Die Grundflächenzahl wurde mit der Obergrenze festgesetzt und gibt, in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, die Geschoßflächenzahl somit vor.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit IV je Baufeld festgesetzt. Diese festgesetzten Vollgeschosse gelten allgemein als Höchstgrenze.

Das Maß der baulichen Nutzung mit den festgesetzten Vollgeschossen läßt eine Verdichtung zu, die hier städtebaulich erwünscht und für erforderlich gehalten wird.

Für das Gewerbegebiet wird die Ausnahme, daß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) lt. BauNVO) errichtet werden dürfen, allgemein zugelassen. Hierdurch soll die Attraktion des Gebietes gesteigert werden.

DIE BAUWEISE

für das Gewerbegebiet wird als "abweichende Bauweise" gemäß § 22 Abs. (4) BauNVO festgesetzt.

In diesen Bereichen ist mit Gebäuden über 50 m Länge und Breite zu rechnen. Für die freie Gestaltung ist damit Vorsorge getroffen.

Die abweichende Bauweise dürfte mit dem städtebaulichen Erscheinungsbild den gewerblichen Charakter entsprechend angemessen sein.

Die Gebäudestellung wird rechtwinklig zur Haupterschließungsstraße und parallel dazu festgelegt.

DIE BAUGRENZEN

geben den Rahmen der überschaubaren Grundstücksflächen und sind großzügig festgesetzt. Hierdurch soll die Gestaltungsfreiheit (Gliederung der Baukörper) bei der Bauplanung nicht unnötig eingeschränkt werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des GE-Gebietes und entlang den Straßenbegrenzungslinien sollen bis auf die Ein- und Ausfahrten, mit Großgrün (Einzelbäume) und Unterpflanzungen (Büsche) besetzt werden, um dadurch eine Gliederung und Durchgrünung des Gebietes zu erzielen.

VERKEHRSFLÄCHEN

sind nach dem voraussichtlichen Bedarf festgesetzt. Die Haupterschließung erfolgt von der westlich des Gewerbegebietes tangierenden Bäderstraße aus. Die Haupterschließungsstraße erhält Anbindung an die verbreiternde Hinrichsdorfer Straße im Bereich einer künftigen ampelgesteuerten Kreuzung im Zuge einer neuen Autobahnanbindung. Für den Straßenraum im Gewerbegebiet wird von folgender Annahme ausgegangen:

zwei Fahrspuren a 3,25 m	=	6,50 m
Grünstreifen	=	2,50 m
Geh- und Randbahn (einschl. 2 x 0,50 m Grenzstreifen)	=	3,50 m

		12,50 m
		=====

Die neue Lage der Straße an der Süd-Westseite des Geländes ist besonders günstig bei einer Erweiterung des Geländes in Richtung auf die Bahntrasse.

Flächen für die Rückhaltung von Abwasser sind etwa mittig des Gewerbegebietes im Leitungskorridor als Regenrückhaltekanäle festgesetzt. Die Kanäle sollen eine Überlastung des Vorfluters verhindern.

Bei den Betrieben sind die notwendigen Stellplätze für Besucher und Betriebsangehörige gem. § 49 BauO innerhalb der überbaubaren Flächen zu schaffen.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

sind als Straßenbegleitgrün innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen und nur im Straßenquerschnitt dargestellt.

Private Grünflächen

Auf den gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist weitestgehend ein Baumbestand zu schaffen (sh. textliche Festsetzung).

Das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt im wesentlichen entlang der Grenzen zur Raumtrennung.

Die Raumtrennung zwischen den einzelnen Betrieben soll als private Grüntrennung mit standortgerechten Büschen und Bäumen bepflanzt werden. Insbesondere soll hiermit ein Sichtschutz erzielt werden.

ERLÄUTERUNGEN DER "TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN"

Zu 3.: Um eine Verkehrsgefährdung weitgehend auszuschließen, sollen die im Plan eingetragenen "Sichtdreiecke" freigehalten werden. Der Bewuchs ist in entsprechender Höhe vorzusehen bzw. zu beschneiden. Es gilt das Mittelmaß zwischen Oberkante beider Straßen in der Achse gemessen. Auch Nebenanlagen sind hier ausgeschlossen (Bezug: § 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB).

Zu 1.2: Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO wird allgemein zugelassen, um bei Bedarf und nach Erfordernis hier frei planen und gestalten zu können bzw. den Betrieben eine Ansiedlung mit Wohnung zu ermöglichen.
(Bezug: § 1, Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO)

Zu 9.: Die abweichende Bauweise soll auch Gebäudelängen über 50 m hinaus ermöglichen, sofern dies für geschäftliche, gewerbliche, betriebliche und sportliche Anlagen erforderlich werden könnte.
(Bezug: § 22, Abs. (4) BauNVO)

8. ZUSTAND DER NATUR UND LANDSCHAFT

Der Landschaftsraum, in dem auch die Fläche des Gewerbegebietes liegt, ist Teil der Lehmmoränenlandschaft des Stuthöfer vernäbten Moränengebietes. Die traditionell vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung hinterließ teilweise jahrhundertalte Strukturen wie Feldhecken, Kopfweidenreihen, Sölle und Gräben. Diese reiche Gliederung bestimmt heute sowohl den ökologischen (im Sinne des Naturhaushalts) als auch den ästhetischen Wert des Planungsgebietes. Die nur inselartig anzutreffenden Restwälder, deren Existenz sich ebenfalls über mehrere Jahrhunderte zurückverfolgen läßt, vervollständigen das Biotopspektrum und erhöhen den landschaftlichen Reiz. Besondere Bedeutung erlangt das betrachtete Gebiet als Bindeglied zwischen den bevölkerungsreichen Wohngebieten im Nordosten der Stadt und den stadtnahen Erholungsgebieten des Strandes Markgrafenheide und der Rostocker Heide mit dem Schnatermann. Die Bäderstraße als deren einzige Verbindung durchschneidet das Gebiet und gewährt reizvolle Blicke in die wechselnden Landschaftsräume.

Der unmittelbar von der Bebauung betroffene Bereich wird gegenwärtig als Weideland genutzt oder liegt brach.

9. MASZNAHMEN, DIE ALSBALD GETROFFEN WERDEN

Alsbald zu treffende Maßnahmen sind erforderlich für

1. Umringungsvermessung, Objektplanung
2. Straßenbau, Vermessung, Freilegung der Flächen
3. Schmutzwasserkanalisation, Oberflächenentwässerung und Herstellung der Versorgungsleitungen
4. Infrastruktur mit endgültiger Herstellung der zweckgebundenen Anlagen und Einrichtungen als Erschließungsanlagen.

10. KOSTEN, FINANZIERUNG UND PLANDATEN

Die Kosten für die B-Plan-Erarbeitung trägt das Land.
Kosten für Erschließung aus:

- Eigenmitteln der Fa. Engeland
- Eigenmittel der Stadt Rostock
- Pflichtbeteiligung der Träger öffentlicher Belange

sind jeweils 1993 bereitzustellen.

11. BODENORDNENDE MASZNAHMEN

Gemäß § 24 BauGB wird die Stadt von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die für den Gemeindebedarf oder als Verkehrs-, Versorgungsflächen oder Pflanzbindungen festgesetzt sind, erforderlichenfalls Gebrauch machen. Das gilt insbesondere für die neue Bäderstraße sowie die Ver- und Entsorgungstrassen.

Fa. Engeland erwirbt die Grundstücke, die sich gegenwärtig im Eigentum der Stadt Rostock, der Gemeinde Bentwisch und Treuhand Rostock befinden mit Ausnahme der Flächen, die für die öffentliche Erschließungsstraße erforderlich sind (bleiben bzw. werden Eigentum der Stadt Rostock).

12. INFRASTRUKTUR - EINRICHTUNGEN

Das Planungsgebiet liegt an der Hinrichsdorfer Landstraße (Bäderstraße), die eine direkte Anbindung an die Autobahn Rostock-Berlin hat.

Zur Erschließung des Gebietes werden Primärererschließungsleitungen aus dem Wohngebiet Dierkow längs der Bäderstraße an das Gebiet herangeführt. Gleisanbindungen sind nicht vorgesehen.

WASSERVERSORGUNG

Für Trink- und Löschwasserversorgung ist ein Anschluß DN 200 an die das Gewerbegebiet kreuzende Hauptversorgungsleitung DN 1000 möglich.

SCHMUTZWASSERABLEITUNG

Die Einleitung der häuslichen Abwässer in den das Gewerbegebiet kreuzenden Abwassersammler DN 600 ist möglich.

13. SOZIALE MASSNAHMEN

Bei der Verwirklichung des B-Planes werden soziale Maßnahmen nicht erforderlich. Im wesentlichen sollen hier Arbeitsplätze zusätzlich geschaffen werden.

14. GELTUNGSBEREICH

Eine Übersichtskarte im Maßstab 1 : 20.000 ist auf der Planunterlage 1 : 1.000 mit dargestellt. Außerdem wurde ein Übersichtsplan M 1 : 50.000 dieser Begründung eingefügt.

Das Plangebiet liegt am Standrand von Rostock an der Hinrichsdorfer Landesstraße und wird an diese verkehrsmäßig angebunden. Darüberhinaus wird das Gebiet von der Autobahn Berlin-Rostock tangiert und erhält über die vorgenannte Straße Anschluß an die Autobahn.

15. BETEILIGUNG DER BÜRGER, TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BENACHBARTER GEMEINDEN SOWIE AUSLEGUNG

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 03. und 04.11.1990 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung zum Flächennutzungsplan der Stadt im Modellraum des Rathauses durchgeführt. Im Aufstellungsbeschluß der Bürgerschaft zur Erarbeitung des B-Planes wurde kein gesonderter Hinweis zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung gegeben.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, gemäß § 4, Abs. 2 BauGB, beteiligt und nach § 3, Abs. 2 BauGB über die Auslegung benachrichtigt.

Ebenfalls wird die Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2, Abs. 2 vorgenommen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit dem Erläuterungsbericht erfolgt gemäß § 3, Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht.

16. BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen.

Das können sein:

Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Denkmalschutzbehörden (Stadtkreis) entgegen.

17. ATTLASTEN

Es sind Altablagerungen und Altlasten, die als altlastenverdächtige Flächen in Betracht kommen könnten, in dem hier aufgezeigten Plangebiet nicht bekannt.

18. HÖHENLAGE UND BODENVERHÄLTNISSE

Das 9,67 ha große Baugelände ist in sich fast eben und weist ein gleichmäßiges Gefälle von ca. 15,00 m NN an der Autobahn und ca. 14 m NN im Südwesten auf. Aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Landwirtschaftsflächen ist mit einer 0,4 - 0,8 m starken Oberbodenschicht, unterlagert von flachen Sandstreifen auf sandigem Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel, zu rechnen. Detaillierte Kenntnisse über nachfolgende Bodenschichten sind aufgrund fehlender Baugrundaufschlüsse nicht bekannt. Es wird aber davon ausgegangen, daß der Boden ausreichend tragfähig und für eine weitere Bebauung geeignet ist.

19. VERKEHRSANBINDUNG

Die Straßenanbindung erfolgt an die Hinrichsdorfer Straße und über deren Anschluß auch an die Autobahn A 19 Rostock-Berlin. In der Hinrichsdorfer Straße sind Abbiegespuren zu berücksichtigen.

20. VORHANDENE BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG

Der geplante Gewerbestandort wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

22. E- UND WÄRMEVERSORGUNG, FERNMELDENETZ

ELT-VERSORGUNG

Bei Stromversorgung des Gewerbegebietes ist möglich. Dazu ist, in Abhängigkeit des geplanten Leistungsbedarfes (P_{\max} -Wert), die Errichtung von mindestens einer Trafostation erforderlich.

Der P_{\max} -Wert ist nach Vorlage der Versorgungsstruktur (anzusiedelnde Firmen) und der beabsichtigten Versorgungsmedien zu präzisieren. Entsprechend der geforderten Leistung sind Trafostationen einzuordnen und Flächen (6 x 4 m) am öffentlichen Raum zu reservieren.

Grundsätzlich besteht die Forderung der HEVAG, sämtliche Versorgungsleitungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege zu führen.

WÄRMEVERSORGUNG

Die Gewerbebetriebe werden voraussichtlich einen relativ geringen Wärmebedarf haben.

Aus Immissionsschutzgründen werden leitungsgebundene Energieträger gefordert und festgesetzt.

TELEFONVERSORGUNG

Für die Versorgung mit Nachrichtentechnik bietet sich ein Anschluß an das im Leitungstreifen verlegte Telekom-Kabel an. Über die präzise Lage des verlegten Kabels konnten uns noch keine Unterlagen übergeben werden.

23. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG; SCHMUTZWASSER- UND MÜLLBESEITIGUNG

REGENWASSERABLEITUNG

Die einzige, in diesem Gebiet befindliche Vorflut, bildet ein Regenwasserkanal, der sich in Rechtsträgerschaft der Reichsbahn befindet und die vorhandenen Bahnanlagen entwässert.

Nach Rücksprache mit der Bahnmeisterei liegt diese Leitung südwestlich des Gewerbegebietes entlang der vorhandenen Gleise mit einer Nennweite DN 600 und in einer Tiefe von ca. 2,00 m. Angaben über evtl. mögliche Einleitmengen konnten nicht gemacht werden.

Aufgrund der anfallenden Regenwassermenge von ca. 1000 l/s unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung des Gebietes wird die Einordnung eines großen Staukanales erforderlich, mit einer Drosselleitung in Richtung o. a. Vorfluters. Ein Einleitungsantrag ist bei der RbD Schwerin zu stellen.

SCHMUTZWASSERABLEITUNG

Eine Einleitung der häuslichen Abwasser in den das Gewerbegebiet kreuzenden Abwassersammler DN 600 ist möglich.

MÜLLBESEITIGUNG

Die Hausmüllbeseitigung wird im Rahmen der städtischen Müllentsorgung realisiert.

Sondermüll aus gewerblichen bzw. industriellen Vorgängen ist individuell durch autorisierte Firmen auf speziell dafür vorgesehene und ausgewiesene Sondermüllkippen zu entsorgen.