

# HANSESTADT-ROSTOCK

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

**Bebauungsplan Nr. 16 SO 14**

Ortsteil Neuhinrichsdorf

1	
I N H A L T	Seite
<b>I. Grundlagen des Bebauungsplanes</b>	2
I.1 Rechtsgrundlagen des B-Planes Nr. 16 SO 14	2
I.2 Aufstellungsbeschluß	2
I.3 Räumlicher Geltungsbereich	2
I.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
I.5 Flächennutzungsplan	3
I.6 Plangrundlage	3
<b>II. Planungsanlaß,- ziele, Planerfordernis</b>	3
<b>III. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	4
III.1 Art der baulichen Nutzung	4
III.2 Maß der baulichen Nutzung	4
III.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubarer Bereich	5
III.4 Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen	5
III.5 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
III.6 Grünflächen	7
III.7 Natur- und Landschaftsschutz	7
III.8 Sichtdreiecke	8
<b>IV. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	8
IV.1 Ver- und Entsorgung	8
IV.2 Bodenordnung und Grunderwerb	8
IV.3 Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes	8
IV.4 Bodenfunde	9
IV.5 Altlasten	9
IV.6 Brandschutz	9
IV.7 Abwasser	9
IV.8 Immissionsschutz	9
<b>V. Verfahrensvermerke</b>	10

## I. Grundlagen des Bebauungsplanes

### I.1 Rechtliche Grundlagen

- a.) Baugesetzbuch (BauGB)
  - b.) Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung - BauZVO)
  - c.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
  - d.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZVO)
  - e.) Kommunalverfassung
  - f.) Bauordnung für Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen
- jeweils in der z.Zt. geltenden Fassung.

### I.2 Aufstellungsbeschuß

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat in ihrer Sitzung am 10.4.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 SO 14 beschlossen.

### I.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 SO 14 liegt an der östlichen Grenze des Stadtgebietes Rostock im Ortsteil Neuhinrichsdorf.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Hinrichsdorfer Straße im Westen, durch die Goorstorfer Straße im Norden und einem Verbindungsweg von der Hinrichsdorfer Straße bis zur Goorstorfer Straße im Nord-Osten.

Die genaue Lage ist dem Übersichtsplan auf dem Bebauungsplan zu entnehmen. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt und hat eine Größe von ca. 5 ha.

### I.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

## I.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt-Rostock befindet sich im Aufstellungsverfahren. Zur Zeit liegt ein vorläufiger Plan vor, der für den Geltungsbereich Sonderbauflächen vorsieht. Der Bedarf an Einzelhandelsflächen macht dennoch z.Zt. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 SO 14 Heuhinrichsdorf notwendig. Um den täglichen und den periodischen Bedarf der Bevölkerung zu decken. Aus diesem Grunde hat die Hansestadt-Rostock beschlossen, auch vor Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes, den Bebauungsplan unter der Berücksichtigung der Ziele des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

## I.6 Plangrundlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 SO 14 wird auf einer vorläufigen Kartengrundlage im Maßstab 1:500 erarbeitet. Diese wurde auf Grundlage einer ingenieurtechnischen Vermessung in der Örtlichkeit erstellt. Die Planung wird nach Vorliegen der amtlichen Katasterunterlage auf derselben fortgesetzt. Die amtliche Katasterkarte kann jedoch erst aufgrund einer Neuvermessung für den Geltungsbereich erstellt werden.

## II. Planungsanlaß,- ziele, Planerfordernis

Die Hansestadt-Rostock unterliegt, wie alle Städte und Gemeinden in den neuen Bundesländern, einem starken wirtschaftlichen Umschwung. In dieser Situation ist die Hansestadt-Rostock veranlaßt, ihre städtebaulichen Zielvorstellungen zu bedenken und neu zu beordnen. Hieraus ergibt sich auch die Notwendigkeit im Bereich Hinrichsdorf planerisch tätig zu werden. Dies umsomehr, als durch provisorische Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes in diesem Bereich verkehrliche und städtebauliche Probleme aufgetreten sind, die es umgehend zu lösen gilt.

Die gute verkehrliche Anbindung dieses Bereiches weist im Planungsbereich eine Funktion für die Versorgung der Bevölkerung der Hansestadt-Rostock zu. Diese städtebauliche Zielvorstellung kommt auch im Entwurf des Flächennutzungsplanes zum Ausdruck, der für den Planungsbereich Sondergebiet -großflächigen Einzelhandel vorsieht. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes klärt außerdem die verkehrliche Erschließung dieses zukünftigen Baugebietes.

Die Aussagen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes sollen nunmehr im Bebauungsplan Nr. 16 SO 14 planungsrechtlich umgesetzt und abgesichert werden. Nur so besteht die Möglichkeit, die angestrebten Nutzungen, die unter anderem durch den höheren

Flächenverbrauch, größere Baumassen und stärkeres Verkehrsaufkommen charakterisiert sind, sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dies umsomehr, da ein sehr starker Ansiedlungsdruck auf den Flächen im Planbereich liegt und diese Vorhaben nur im Rahmen eines Bebauungsplanes zu realisieren sind, der die nötige städtebauliche Ordnung bewirkt.

### III. Inhalt des Bebauungsplanes

#### III.1 Art der Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung wird im Bebauungsplan Sondergebiet festgesetzt.  
Zweckbestimmung: Gebiet für großflächigen Einzelhandel.

In diesem Gebiet sind zulässig:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 21.000 qm.  
Davon bis zu 12.500 qm für Möbelfachmärkte
- sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen

#### III.2 Maß der Nutzung

Für die Festsetzung des Maßes der Nutzung ist gerade in Sondergebieten die herkömmliche Art mittels Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse städtebaulich nur schwer praktikabel.

Die in solchen Gebieten üblicherweise errichteten Baukörper sind oftmals geprägt durch höhere Baumassen und größere Geschoßflächen. Diese sind aber weder über die Zahl der Vollgeschosse noch über die Geschoßflächenzahl zu fassen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan Nr. 16 SO 14 auf die Festsetzung von Grundflächenzahl, Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse zurückgegriffen. Nur die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe stellt sicher, daß zu starke Höhenentwicklungen, die aufgrund der Fernwirkung städtebaulich unerwünscht sind, nicht realisiert werden können. Die festgesetzte GRZ stellt einen Ausgleich des Eingriffes sicher.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 stellen sicher, daß Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§14 BauNVO) nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) nur auf den überbaubaren bzw. den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig sind.

### III.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Da in der Regel in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel die Errichtung großer Baukörper notwendig ist, um die notwendigen Nutzflächen zu erzielen, ist im Bebauungsplan Nr. 16 SO 14 für dieses Gebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise, nur sind hiervon abweichende Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig. Die Baukörper müssen aber nach wie vor Grenzabstände einhalten.

Die Baugrenzen sind entsprechend den angestrebten Nutzungen weit gehalten, damit die überbaubaren Grundstücksflächen der Errichtung der oben genannten Anlagen zulassen. Darüberhinaus sind sie so zu bemessen, daß auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf ihnen Platz finden. Hierdurch wird gewährleistet, daß eine Konzentration der Baukörper entsprechend der angestrebten städtebaulichen Zielvorstellung stattfindet.

Der dem Bebauungsplan zugeordnete Grünordnungsplan, zugeschnitten auf das zu realisierende Objekt, schließt eine Totalversiegelung aus und stellt die Forderung nach genügend Grünanpflanzungen weitestgehend sicher.

### III.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel werden in der Regel neben den großen Baukörpern durch umfangreichen Bedarf an Flächen für Stellplätze geprägt. Um in dem festgesetzten Sondergebiet diese Stellplätze städtebaulich sinnvoll zu ordnen, wurde auf der Fläche südlich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Außerdem wurde zur bestehenden, vereinzelt vorhandenen Wohnbebauung, entlang des zur Sackgasse erklärten Anbindungsweges, ein ca. 3 m breiter Schutzstreifen mit Pflanzgebot vorgesehen.

Durch die Konzentration der Stellplätze läßt sich eine städtebaulich unerwünschte Streuung vermeiden. Die Stellplatzfläche ist nach den Vorgaben des Grünordnungsplanes sinnvoll zu durchgrünen.

Die Anlage von Stellplätzen auf den überbaubaren Grundstücksflächen ist ebenfalls zulässig.

Um eine städtebaulich nicht erwünschte Verteilung von Garagen und Nebenanlagen über das Gesamtgebiet zu verhindern, wird über textliche Festsetzung geregelt, daß bauliche Anlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Stellplatzflächen errichtet werden können.

### III.5 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungswege

Das Bebauungsplangebiet wird über eine in süd-östlicher Richtung neu zu errichtende Verbindungsstraße zwischen der Hinrichsdorfer Straße und der Goorstorfer Straße erschlossen. Die Anbindung an die Hinrichsdorfer Straße erfolgt in Höhe der Autobahnein- und ausfahrt und ist dort als Knotenpunkt planerisch zu konzipieren.

Das z.Zt. vorhandene nördlich der überbaubaren Flächen verlaufende Straßenteilstück, als derzeitige Verbindungsstraße von der Hinrichsdorfer Straße nach Goorstorf, wird für jeglichen Straßenverkehr gesperrt und die Anbindung an die Hinrichsdorfer Straße aufgehoben. Dieses Straßenteilstück soll nur als Geh- und Radweg genutzt werden. Die dort vorhandenen Bäume werden lt. Grünordnungsplan belassen und noch durch Pflanzgebote sinnvoll ergänzt. Parallel zu diesem Rad- und Gehweg wurde südlich eine öffentliche Erschließungsstraße angeordnet, von der drei Abzweigungen zur Anbindung des nördlich gelegenen zukünftigen Gewerbegebietes vorgesehen sind.

An diese Erschließungsstraße bindet eine nördliche Zufahrt auf Privatgrund zum Baukörper (Anlieferung) an, die in ihrer Verlängerung in die Hinrichsdorfer Straße einmündet. Diese Straße ist den Forderungen der Feuerwehr entsprechend anzulegen.

Die Verkehrsfläche südlich des süd-östlich verlaufenden Grabens dient sowohl dem Fuß- und Radverkehr, als auch der Erschließung der angrenzenden Bebauung. Die kombinierte Wegenutzung ist als Mischprofil zu erfüllen.

Es wird festgeschrieben, daß

- der nördlich verlaufende zukünftige Geh- und Radweg mit dem beiderseits angeordneten Schutzstreifen von jeweils 2 m und der parallel verlaufenden Erschließungsstraße.
- die neu zu errichtende Verbindungsstraße von der Anbindung an die Hinrichsdorfer Straße bis zur Einmündung in die vorhandene Goorstorfer Straße
- und der zur neuen Verbindungsstraße parallel verlaufende Fuß-/Radweg, der zum Teil als Anliegerstraße für die angrenzenden Grundstücke dient

im Eigentum der Stadt Rostock verbleibt und auch in diesen zukünftige stadteigenen Flächen die Ent- und Versorgungsleitungen mit Anschlüssen an das SO-Gebiet verlegt werden.

Der 40 m breite -von jeder Bebauung freizuhaltende- Schutzstreifen östlich der Hinrichsdorfer Straße bis zum SO-Gebiet soll nach Aussagen der Stadt in einer Breite von 30 m für eine spätere Nutzung als öffentliche Personennahverkehrstrasse freigehalten werden. Von daher ist diese 30 m breite Fläche auch nur bis zur endgültigen Nutzung mit Rasen einzusäen bzw. mit

Niedergehölzen zu bepflanzen. Diese Fläche gilt somit nicht als öffentliche Grünfläche im Sinne der Bau-nutzungsordnung.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

Geh- und Fahrrechte wurden im B-Plan nicht festge-schrieben. Die im Plan dargestellten Leitungsrechte sind darin in ihrer Zweckbestimmung fixiert. Hierbei handelt es sich um folgende Träger:

- Trinkwasserleitung: Nordwasser GmbH
- Gasleitung/techn. Bauwerk: Stadtwerke Rostock

### III.6 Grünflächen

Die im Bebauungsplan gesondert dargestellten vor-handenen Grün- und Wasserflächen sind als erhaltens-wert anzusehen und müssen in ihrem Bestand geschützt werden.

Eine Erweiterung der Baumflächen ist vorgesehen und im Grünordnungsplan dargestellt.

### III.7 Natur- und Landschaftsschutz

Die Realisierung von Baugebieten stellt regelmäßig einen Eingriff in Natur- und Landschaft dar. Die Bauleitplanung, die diese Eingriffe planungsrecht-lich vorbereitet, muß deshalb für die zu erwartenden Konflikte im Rahmen der Abwägung aller Belange Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, wurde parallel zum Bebauungs-plan 16 SO 14 ein Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser stellt den naturräumlichen Bestand, die Auswirkung der Planung, sowie die sich daraus ergebenden Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen dar. Letztere werden zum Teil als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft im Grünordnungsplan Nr. 16 SO 14 fest-gesetzt.

Darüberhinaus werden schützenswerte Bestände bzw. für Neuanpflanzungen vorgesehene Flächen (entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b Bau GB) festgesetzt.

Die Summe dieser Maßnahmen, sowie die in der Begrün-dung zum Grünordnungsplan festgeschriebenen Ersatz-/ Ausgleichsmaßnahmen, stellen den Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs sicher.

Die detaillierten Aussagen und Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 16 SO 14 und dessen Begründung zu entnehmen, der als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist.



III.8 Sichtdreiecke der Hinrichsdorfer Straße und der neuen Verbindungsstraße bzw. im Bereich der Zu- und Abfahrten zum SO-Gebiet.

In den Einmündungsbereichen zwischen der Hinrichsdorfer Straße und der neuen Verbindungsstraße bzw. im Bereich der Ein- und Ausfahrten zum SO-Gebiet werden Sichtdreiecke, die von allen Nutzungen über 0,80 m freizuhalten sind, festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit in diesen Knotenpunkten.

#### IV. Verwirklichung des Bebauungsplanes

##### IV.1 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplanbereich wird künftig über Anschluß an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erschlossen. Diesbezügliche Planungen werden zeitgleich mit dem Bebauungsplan erarbeitet.

Die Versorgung mit Energie und Trinkwasser wird über die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Die zentrale Müllabfuhr wird über die Hansestadt-Rostock bzw. deren Beauftragten erfolgen.

##### IV.2 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Der notwendige Grunderwerb für die Erschließungsanlagen wird rechtzeitig durch die Hansestadt-Rostock erfolgen.

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da er sich auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirkt.

##### IV.3 Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes

Die notwendigen Mittel zur Durchführung des Bebauungsplanes (Grunderwerb, Erschließungskostenanteil der Hansestadt-Rostock) werden rechtzeitig im Haushalt der Hansestadt-Rostock ausgewiesen.

#### IV.4 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese folgenden Stellen zu melden:

- a.) Denkmalpflegeamt Rostock  
Friedhofsweg 28  
0-2500 Rostock
- b.) Kulturhistorisches Museum  
Steintor  
0-2500 Rostock

#### IV.5 Altlasten

Die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung der Fläche läßt eine geringfügige Belastung des Bodenmaterials vermuten. Altlasten, die das Bauvorhaben und die Nutzer betreffen, sind auszuschließen.

#### IV.6 Brandschutz

Die Auflagen zur Erfüllung des Brandschutzes werden bautechnisch gelöst. Insbesondere die Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen sind in der "Detailplanung" besonders bezüglich Feuerwehrezufahrten zu berücksichtigen und bautechnisch zu erfüllen.

#### IV.7 Abwasser

Das Oberflächen- sowie Dachflächenwasser ist dem derzeit in Planung befindlichen örtlichen Kanalnetz zuzuleiten. Das örtliche Kanalnetz erhält eine Regenrückhaltung die so gestaltet wird, daß die bisherige natürliche Abflußmenge des Liepengrabens erhalten bleibt.

#### IV.8 Immissionsschutz

Es wird festgelegt, daß die Vorschriften des § 50 BImSchG bei der Planung der Gebäude- und Flächennutzungen zu berücksichtigen sind. Für die an das B-Plangebiet angrenzenden Nutzungsbereiche im Norden und Südosten, sind die im Planteil angegebenen Lärmimmissionsmaximalwerte einzuhalten.

**V.       Verfahrensvermerke**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 SO 14 hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom       bis       öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Bürgerschaft der Hansestadt-Rostock in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

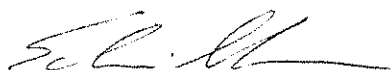
Rostock, den .....

.....  
Oberbürgermeister

Entwurf und Verfahrensbetreuung:

Bearbeitet im Auftrag der Hansestadt-Rostock

Finsterwalde im September 1992



DELTA-PLAN GmbH  
(Dipl. Ing. Schiltz)

# HANSESTADT-ROSTOCK

Ergänzung zur Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 16 SO 14

Ortsteil Neuhinrichsdorf

Rostock, den 01.07.1993



*Klein*  
Oberbürgermeister

E r g ä n z u n g    der Begründung

zu dem Bebauungsplan Nr. 16.S0.14, "Einkaufszentrum Neu-Hinrichsdorf"

---

Die Bürgerschaft hat am 28.10.1992 die Satzung des Sondergebietes Einkaufszentrum Neu-Hinrichsdorf beschlossen, zu der nach Auslegung des B-Planes eine intensive Information über die Ausschüsse vorausging. Dieser Satzungsbeschluß erfolgte jedoch mit einer negativen landesplanerischen Stellungnahme vom Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg/Vorpommern, aber in Abstimmung mit der prüfenden Oberen Behörde. In Auswertung dieser Stellungnahme und der darauf basierenden Versagung des B-Plan-Entwurfes für das Sondergebiet Neu-Hinrichsdorf ist es erforderlich, Flächenreduzierungen im Bereich des Einzelhandels vorzunehmen und diese als Bestandteil eines ergänzenden Beschlusses zur Satzung dieses B-Planes aufzunehmen.

Grundlage für die Ermittlung von Handelsnetzstrategien und ihrer flächenmäßigen Umsetzungen für die Hansestadt Rostock und somit auch dienend als Voraussetzung für die Ausweisung des Einkaufszentrums Neu-Hinrichsdorf bildeten vor allem:

- die GEWOS-Studie von 1990/91, die die wesentlichsten Entwicklungsgrundzüge der Stadt Rostock zum Inhalt hatte, wie Gewerbegebietsansiedlung, Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbautendenzen, Einzelhandelskonzeption und Standortstrategie
- die GESA-Studie vom August 1992 sowie objektbezogene Studien, wie z.B. des Münchner Instituts MI im Mai 1992 zum Standort "Weißes Kreuz" und PRISMA-Gutachten vom Januar 1991; die den speziellen Standort in Abwägung zur Konzeption für die Gesamtstadt stellten.

In diesen in Auftrag gegebenen Untersuchungen wurden die ausgewiesenen Grundzüge der Ansiedlungspolitik für Handelsflächen in der Stadt und im Umland, sowie die ableitbaren Einzelhandelsstandorte der Stadt bestätigt. Auf dieser Grundlage erfolgte die weitere Bearbeitung des B-Planes Sondergebiet Neu-Hinrichsdorf. Eine wesentliche Grundlage zur Ausweisung dieses Standortes war und ist die ständige Koordinierung der Planungen der Stadt mit dem Umland (besonders Kreis Rostock-Land) und seinen Planungseinrichtungen.

Die Ergebnisse wurden in einem gemeinsamen Festlegungsprotokoll vom 30.09.92 formuliert (siehe Anlage).

Unter Berücksichtigung dieser Abstimmungen und der eingegangenen landesplanerischen Stellungnahme und der darin enthaltenen Auflagen wurde die Handelsnetzkonzeption punktuell korrigiert und in folgenden Schritten wird nachgewiesen, daß die Maßgaben geprüft und abgewogen wurden.

Die Stabilisierung des Handelsnetzkonzeptes der Gesamtstadt stellt sich wie folgt dar:

### 1. Innenstadt

Mit laufenden Maßnahmen der Planung und Realisierung wird die Voraussetzung geschaffen, um die Innenstadt als Handelsschwerpunkt mit city-gerechtem, qualitativem Angebot zu stabilisieren und intensiv auszubauen.

### 2. Wohngebiete als Siedlungsschwerpunkte der Stadt

Mit einer Reihe von Bebauungsplänen werden die Wohngebiete als typische Strukturkomponenten Rostocks mit den noch fehlenden Handelseinrichtungen ausgestattet.

Mit diesen Maßnahmen wird gesichert, daß alle Wohngebiete ausreichend verbrauchernah und sortimentsgerecht versorgt sind und nicht auf den peripheren Bereich der Stadt angewiesen sind, so daß sich eine infrastrukturelle Qualitätssteigerung der Wohngebiete abzeichnet.

### 3. Peripherie des Stadtgebietes (einschließlich Umland)

Wie im ersten Teil der Begründung bereits ausgeführt, erfolgten die Ausweisungen des großflächigen Einzelhandels auf der Grundlage der Studien und der Abstimmung mit dem Umland und den Fachvereinigungen. Die Realisierung dieses peripheren Bereiches sollte entsprechend der Entwicklung des Kaufkraftpotentials stufenweise erfolgen, vor allem für die Nachbargemeinden. Durch Investoreneinfluß ist diese stadtrelevante Konstellation unterlaufen worden, so daß man nun von einem Überangebot am Stadtrand ausgehen muß. Da dieses Überangebot zum Teil noch nicht realisiert ist, sind noch mögliche Maßnahmen der Reduzierung, auch im städtischen Planungsbereich, zu vollziehen.

Mit dem Ziel einer Reduzierung im peripheren städtischen Bereich wird die Verkaufsfläche für den B-Plan Sondergebiet Neu-Hinrichsdorf ebenfalls reduziert.

Auf Grund der deshalb gestellten Forderungen der landesplanerischen Stellungnahme wurde der Branchenmix im peripheren Bereich abgestimmt und die Fläche reduziert, so daß die städtebaulichen Auswirkungen keine Nachteile für die Innenstadt darstellen. Dies gilt auch für das Sondergebiet Neu-Hinrichsdorf und stellt somit die Übereinstimmung mit der landesplanerischen Stellungnahme her.

Aus stadtplanerischer Sicht werden auf Grund der landesplanerischen Stellungnahme die Reduzierungen von Verkaufsflächen im Umland für notwendig gehalten. Das betrifft vor allem die Standorte Bentwisch und Kessin, da im städtischen Planungsbereich eine Reduzierung im Handels- und Gewerbestandort Schutow I und im Sondergebiet "Neu-Hinrichsdorf" erfolgt ist bzw. ebenfalls erfolgen wird.

Bei einem generell nicht mehr zu verhindernden Überangebot der Verkaufsflächen im peripheren Bereich, vor allem der Stadtgrenzen des Oberzentrums Rostock muß ein Ausschluß innerstadtrelevanter Nutzungenerfolgen. Damit wäre die befürchtete Wirkung auf die Innenstadt auszuschließen, die die bisherigen Ausführungen die alternative Stabilisierung der grundsätzlichen Zielstellung für die Hansestadt Rostock deutlich gemacht haben.

#### Zusammenfassung:

Wie aus diesen vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, wurde im Prozeß der Präzisierung der Handelsnetzkonzeption und der Planungen im gesamten Stadtgebiet eine Reduzierung des Angebotes an Handelsflächen vor allem im peripheren Bereich angestrebt und planerisch umgesetzt. Das betrifft vor allem auch das Einkaufszentrum Neu-Hinrichsdorf.

Im einzelnen wurde für das Einkaufszentrum Neu-Hinrichsdorf entsprechend Forderungen der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.03.1992 festgesetzt, eine Reduzierung der Handelsflächen vorzunehmen. Diese Reduzierung wird Bestandteil des B-Planes und ist als ergänzender Beschluß zur Satzung des B-Planes durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock nachträglich zu beschließen. Bestandteil dieser Ergänzung ist die 2. landesplanerische Stellungnahme durch das Wirtschaftsministerium des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.04.1993, die dem Standort mit reduzierter Fläche zustimmt.

1. Reduzierung der Gesamthandelsfläche von 21.000 m<sup>2</sup> auf 12.000 m<sup>2</sup>

2. Festsetzung der Verkaufsraumflächen für folgende Sortimente

- Fachmarkt	4.100 m <sup>2</sup>
- Shops	974 m <sup>2</sup>
- Getränkemarkt	307 m <sup>2</sup>
- SB-Warenhaus	5.975 m <sup>2</sup>
- Restaurant	535 m <sup>2</sup>

3. Der derzeit genutzte Standort von Allkauf (Provisorium) wird nach Realisierung des B-Planes für Einzelhandel nicht mehr genutzt (Ausweisung der Fläche für produzierendes Gewerbe).

Mit diesen ausführlichen Darlegungen sind die städtebaulichen Auswirkungen der Planung des Sondergebietes Neu-Hinrichsdorf auf die Einzelhandels-situation und die Standortpolitik der Stadt deutlich und bewertbar dargestellt und nachvollziehbar gemacht worden. Die Planung stellt im Interesse der Entwicklung der Stadt und des Umlandes eine tragbare Lösung dar, da mit den gesicherten Komponenten "Innenstadt" und "Siedlungsschwerpunkte" ein negativer Einfluß auf diese ausgeschaltet werden kann und mit den Veränderungen an der Peripherie eine Verträglichkeit erzielbar ist. Der Einfluß auf noch nicht umgesetzte bzw. noch nicht bestätigte Planungen der Nachbargemeinden muß dennoch erklärtes Ziel der Hansestadt Rostock sein, um das Angebot im peripheren Bereich gezielt beeinflussen und nach Möglichkeit weiter reduzieren zu können.

2. Ergänzung der Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 16.S0.14 "Einkaufszentrum Neu-Hinrichsdorf"

Im Rahmen der weiteren Fortschreibung des genehmigten Bebauungsplanes wurde es erforderlich, eine 1. Änderung zum Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB vorzunehmen. Die Änderung erfolgt innerhalb der öffentlichen Verkehrs-trasse und sieht eine Anbindung der öffentlichen Straße an die nachfolgende Trasse (B-Plan 16.VF.55) vor. Für diese Trassenausweisung wurde ein Lärmschutzgutachten auf der Grundlage der BimSch-Verordnung-Neubau von Verkehrswegen erarbeitet. Mit diesem Gutachten wird nachgewiesen, daß eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Lärmgrenzwerte an einem Immissionsort erfolgt.

Die Stadt ist verpflichtet im Rahmen der Bauleitplanverfahren auch den Lärmschutz für betreffende Flächen zu sichern. Deshalb werden für die genannten Überschreitungen zwei Möglichkeiten des Lärmschutzgutachtens vorgeschlagen:

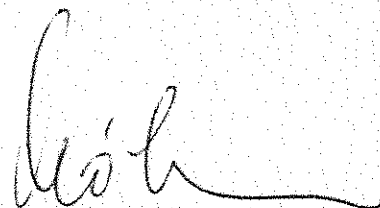
1. aktiver Lärmschutz durch Errichtung eines Lärmschutzwalles zwischen der Zufahrtsstraße 16.S0.14 und dem betroffenen Grundstück
2. passiver Lärmschutz durch Maßnahmen am Gebäude, wie Schallschutzfenster.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen erscheinen aus städtebaulicher und umweltverträglicher Sicht notwendig, so daß empfohlen wird, durch aktive Schutzmaßnahmen hinreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Die notwendigen Maßnahmen dazu werden im B-Plan festgesetzt.

Die betroffene Fläche stellt sich planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB dar. Das darauf befindliche Wohnhaus hat Bestandsschutz und wird durch die ausgewiesenen Maßnahmen vor Lärmbelastung geschützt. Mögliche Abgasbelastungen wurden durch das zuständige Fachamt für Umweltschutz dahingehend betrachtet, daß es noch keine gesetzlichen Richtwerte für Belastungen dieser Art gibt. Eine Beeinträchtigung ist auszuschließen, da auf der Grundlage der Klimakarte eine gute Durchlüftung des Standortes gewährleistet ist und das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht die möglichen Grenzwerte erreicht.

Die durch die erforderlich werdenden Maßnahmen und damit verbundenen Kosten gehen nicht zu Lasten des betroffenen Grundstücksbesitzers. Dazu gibt es eine Vereinbarung zwischen der Hansestadt Rostock und der Nachbargemeinde Bentwisch. Die Gemeinde Bentwisch übernimmt für die Stadt Rostock die Finanzierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.



Rostock, den 07.06.1994

Senator für Bau- u. Wohnungswesen