



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr.16 VF 55

für das Gewerbegebiet Bentwisch-Rostocker Territorium
nördlich der Dierkower Mühle und westlich der Stadtgrenze

Rostock, 06.04.1994

Rostock, 06.04.1994

Amt für Stadtplanung
Amtsleiter und Stadtarchitekt

Oberbürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf
2. Allgemeines
3. Anlaß der Planung
4. Angaben zum Bestand / natürliche Bedingungen
5. Planinhalt
6. Auswirkungen der Planung
7. Ver-und Entsorgung
8. Grünordnung
9. Altlasten
10. Flächenbilanz
11. Kostenschätzung

Begründung

Stand: 12/92, §10 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 16 VF 55 der Hansestadt Rostock
für das Gewerbegebiet Bentwisch- Rostocker Territorium, nördlich der Dierkower
Mühle und westlich der Stadtgrenze

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S 2253). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß der Bürgerschaft Nr. 528/36/1992 vom 07.07.1992 eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 17.07.1992 in der "Ostseezeitung" Nr. 165/40. Jahrgang und vom 19. 07.1992 im "Rostocker Blitz" Nr. 29/3. Jahrgang vom 27.07.1992 bis zum 28.08.1992 stattgefunden. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 (1) Nr.2 wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken. Die Träger öffentlicher Belange die von der Planung berührt werden können, sind beteiligt worden. Der Bebauungsplan ist mit den Nachbargemeinden abgestimmt.

2. Allgemeines

Das Plangebiet ist Teil der zukünftigen Ortsumgehung Goorstorf und befindet sich im Nordosten der Hansestadt Rostock in einem Bereich großflächiger gewerblicher Entwicklung. Mit der Planung des Güterverkehrszentrums , des Gewerbegebietes nördlich der Goorstorfer Straße, des Gewerbegebietes Hafenvorgelände Ost, des Sondergebietes "Allkauf", des Gewerbegebietes Bentwisch und des Sondergebietes Bentwisch kommt es insgesamt zu einer Neuordnung des örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetzes in diesem Gebiet. Geplant ist u.a. die Neutrassierung der Hinrichsdorfer Straße, um einerseits die hohe zu erwartende Verkehrsbelastung zu bewältigen und andererseits die an der jetzigen Hinrichsdorfer Straße gelegenen Orte zu umgehen. Gleichzeitig soll der Autobahnknoten Hinrichsdorf ausgebaut werden.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Sondergebietes "Allkauf" soll auch der Knotenpunkt Hinrichsdorfer Straße/Anschluß Allkauf verkehrsgerecht ausgebaut werden. Entsprechend den Abstimmungen zwischen der Hansestadt Rostock , Amt für Verkehrsanlagen, dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr, dem Straßenbauamt Stralsund und der Gemeinde Bentwisch, soll über diesen Knoten gleichzeitig die nördliche Anbindung des geplanten

Sondergebietes und des geplanten Gewerbegebietes Bentwisch erfolgen. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit dem derzeitigen Planungsstand des Flächennutzungsplans der Stadt Rostock.

3. Anlaß der Planung

Die Gemeinde Bentwisch hat auf Grund der kritischen Lage auf dem Arbeitsmarkt und in Anbetracht der territorialen Lage im Wirtschaftsraum Rostock ein Gewerbegebiet von ca. 75 ha Größe und ein Sondergebiet Handel von ca. 26 ha Größe im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Durch diese Planung sollen im Raum Rostock bestehende Arbeitsplätze erhalten und in der Gemeinde Bentwisch zusätzlich neue geschaffen werden.

Derzeitig läuft das Genehmigungsverfahren für den Bebauungsplan Sondergebiet "Hansefachmarktzentrum" Bentwisch. Dieses Sondergebiet soll im Endausbau über die geplante Ortsumgehung im Zuge der B 105 bzw. die Goorstorfer Straße erschlossen werden. Da bis zur Inbetriebnahme des Einkaufszentrums eine Realisierung dieser Ortsumgehungsstraße nicht erfolgt sein wird, ist vorgesehen, eine zwischenzeitliche Anbindung an die jetzt bestehende B 105 zu realisieren. Diese Anbindung kann jedoch nur dann erfolgen, wenn gleichzeitig die Nordanbindung über den Knotenpunkt Hinrichsdorfer Straße/Anschluß Allkauf durch das geplante Gewerbegebiet realisiert wird. Dadurch soll eine Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der B 105 in der Ortslage Bentwisch und damit die Entstehung von möglicherweise auftretenden Rückstauerscheinungen bis Rostock vermieden werden.

Auch für das Gewerbegebiet läuft derzeit das Bebauungsplanverfahren in der Vorbereitung der 2. öffentlichen Auslegung. Es wird im Endausbau vorrangig über den Knotenpunkt Hinrichsdorfer Straße/Anschluß Allkauf erschlossen. Diese Verkehrsanbindung wird zukünftig Teil der geplanten Kreisstraße und Ortsumgehungsstraße Goorstorf sein.

Der westliche Teil dieser geplanten Straße liegt im Gebiet der Hansestadt Rostock, die nach § 2 (1) BauGB darüber die Planungshoheit besitzt.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist es, das Baurecht für die geplante Anbindung des Sonder- und des Gewerbegebietes Bentwisch an die Hinrichsdorfer Straße herzustellen um letztendlich sowohl für Rostock als auch für die Gemeinde Bentwisch neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Grenze des Bebauungsplans Nr. 16 SO 14, Sondergebiet Allkauf, in dessen Geltungsbereich die Fortführung bis zur Hinrichsdorfer Straße enthalten ist. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Stadtgrenze der Hansestadt Rostock. Hier erfolgt im B-Plan Nr. 3 Bentwisch die Weiterführung ins zukünftige Gewerbegebiet Bentwisch. Im Norden befindet sich ein privates Grundstück, im Süden sind Ackerflächen.

Das Gebiet umfaßt die Flurstücke, bzw. Teile der Flurstücke 50, 51, und 52 des Flurbezirkes 6 Rostock Stadt sowie die Flurstücke 37 und 38/2 der Flur 1 Hinrichsdorf.

4. Angaben zum Bestand/Natürliche Bedingungen

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit eine ebene Ackerfläche. Nach § 20 c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu schützende Biotope bzw. wertvolle Landschaftsbestandteile existieren nicht.

Ein geringer Teil des Plangebietes liegt auf einem privaten Grundstück (Flurstück 38/2, der Flur 1 Hinrichsdorf) . Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Der Teil des Grundstücks, der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, ist frei von jeglicher Bebauung.

5. Planinhalt

Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgte im Hinblick auf die spätere Nutzung als Kreisstraße und Ortsumgehungsstraße Goorstorf. Der in der Planzeichnung dargestellte Straßenquerschnitt basiert auf der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS) Teil Querschnitte, Ausgabe 1982. Zugrunde liegen folgende geschätzte zukünftige Belegungswerte:

- Gewerbegebiet Bentwisch: 75 Kfz / Spitzenstunde = 50 %
des perspektivischen Verkehrsaufkommens

-Sondergebiet Bentwisch: Zufluß: 550 Kfz / Spitzenstunde
Abfluß: 490Kfz / Spitzenstunde
= 30 % des perspektivischen Verkehrsaufkommens
(nach Angabe des planenden Ingenieurbüros)

Die Gesamtbelegung beträgt demnach ca.885 Kfz / Spitzenstunde bei Berücksichtigung eines 50% igen Anteils des Verkehrsaufkommens aus dem Gewerbegebiet und ca.960 Kfz/ Spitzenstunde bei einem bis zu Fertigstellung der Ortsumgehung Bentwisch zunächst 100 % igem Anteil aus dem Gewerbegebiet Bentwisch. Dabei wurde berücksichtigt daß der maximale Zufluß ins Sondergebiet Bentwisch und der maximale Abfluß aus dem Sondergebiet Bentwisch nicht zeitgleich erfolgt. Entsprechend wurde der Regelquerschnitt d 2 (RQ 10), für anbaufreie Straßen, gewählt.

Da das geplante Gewerbegebiet Bentwisch von den angrenzenden Neubaugebieten günstig mit dem Fahrrad zu erreichen ist , wurde der auf der Südseite der Straße vorgesehene gemeinsame Geh- und Radweg auf eine Breite von 3.50 m erweitert. Damit kann die Weiterführung der Fuß- und Radwegverbindung aus Richtung Rostock in nördliche Richtung bzw. durch das Gewerbegebiet Bentwisch in Richtung B 105 sichergestellt werden.

Durch diesen gemeinsamen Geh- und Radweg müssen ca.30 m² des anliegenden Privatgrundstücks in Anspruch genommen werden. Im öffentlichen Straßenraum sollen Ver- und Entsorgungsleitungen insbesondere zur Erschließung des Gewerbegebietes Bentwisch verlegt werden.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind beidseits der Fahrbahn Flächen zum Anpflanzen von Bäumen in einer Breite von 2,25 m festgesetzt. In einem Abstand von 10 m sind standortgerechte einheimische Laubbäume mittig zu pflanzen, um der Straße einen Alleecharakter zu verleihen. Die Baumstandorte und die Auswahl der zu pflanzenden Bäume ist mit dem Stadtbeleuchtungsplaner abzustimmen.

öffentliche Grünfläche/ Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zwischen der geplanten Straße und dem nördlich angrenzenden Flurstück 38/2 der Flur 1 Hinrichsdorf ist eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die Grundnutzung ist öffentliche Grünfläche. Damit wird den berechtigten Forderungen der zuständigen Behörden und des Anliegers auf Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte der 16. DVO zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Rechnung getragen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen an dieser Stelle einen begrünten Lärmschutzwall zu errichten. In einem zu erstellenden Lärmschutzgutachten sind die konkreten Abmessungen und die genaue Lage des Lärmschutzwalls zu ermitteln.

Auf das ursprünglich festgesetzte Sichtdreieck der Richtung Bentwisch-Hinrichsdorfer Straße im Bereich des Knotens konnte verzichtet werden, da die geplante Straße als Teil der zukünftigen Kreis- und Ortsumgehungsstraße Goorstorf, eindeutig die übergeordnete Funktion aufweist. Damit entfällt auch die ursprünglich festgesetzte private Grünfläche auf dem Privatgrundstück des Anliegers.

6. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planung sind insbesondere:

- Erhöhung der Lärmimmission in der Nachbarschaft
- Zunahme des Verkehrs auf der Hinrichsdorfer Straße
- Versiegelung von bisher Ackerland

Zur Verringerung der Lärmimmission in der Nachbarschaft ist zwischen der Straße und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ein Lärmschutzwall

vorgesehen durch den die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmimmissionsgrenzwerte eingehalten werden sollen.

Die Zunahme des Verkehrs auf der Hinrichsdorfer Straße wird durch den geplanten Ausbau und die Neutrassierung dieser Straße kompensiert. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die vorgesehenen Maßnahmen im Gewerbegebiet Bentwisch ausgeglichen.

7. Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen das anfallende Regenwasser über offene Gräben abzuleiten. Dazu ist auf der Südseite neben dem Fuß- und Radweg und auf der Nordseite neben dem Pflanzstreifen eine jeweils 2,50 m breite Fläche ausgewiesen.

Die geplante Straße liegt in einem Bereich geplanter überregionaler Versorgungstrassen. Insbesondere wird das Gebiet tangiert durch die geplante 380 kV Hochspannungsfreileitung Rostock-Güstrow, durch die geplante 110 kV Freileitung zum Umspannwerk Goorstorf, durch die inzwischen bereits realisierten Erdgasleitungen DN 400 und DN 200 vom Verbundnetz Gas und den Stadtwerken Rostock. Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es zu keinen gegenseitigen Beeinflussungen.

8. Grünordnung

Durch den vorgesehenen Eingriff werden ca. 2200 qm Ackerfläche versiegelt. Nach § 8 (2) BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Bentwisch. Es ist vorgesehen ein geplantes Regenrückhaltebecken im Norden des Gewerbegebietes unmittelbar angrenzend an die geplante Straße, gegenüber dem mit den Umweltämtern abgestimmten Bebauungsplan (Planungsstand 02.07.1992) um ca. 5.500 m² zu erweitern, ohne daß eine Reduzierung der Grünflächen an anderer Stelle erfolgt. Die Ausweisung würde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen. Im Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Bentwisch ist festgesetzt, daß die Regenrückhaltebecken in naturnaher Bauweise anzulegen und so zu gestalten sind, daß sie Biotopcharakter annehmen (Begrünung, Böschungswinkel). Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wird bezüglich der Regenrückhaltebecken folgende Aussage getroffen:

"Die Regenrückhaltebecken haben vorrangig landschaftspflegerischen und ökologischen Zwecken zu dienen und erst nachrangig der Entwässerungstechnik, ohne jedoch diese Funktion zu vernachlässigen. Sie sind daher so zu gestalten, daß sie sich zu hochwertigen Lebensräumen für Flora und Fauna entwickeln können.

Zu diesem Zweck sind die Regenrückhaltebecken in naturnaher Bauweise als Erdbecken auszubilden, technische Bauwerke sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Gestaltung und Ausformung der Becken hat durch unterschiedliche Böschungsneigungen, geschwungene Uferlinien und differenzierte Tiefenzonen so vielfältig wie möglich zu erfolgen. Die Böschungsneigungen sind möglichst flach auszubilden (1:3 bis 1:6), um viele ökologisch wertvolle Flachwasserbereiche zu schaffen. Ein Dauerwasserstand von mindestens 50 cm Tiefe ist zu gewährleisten."

Die Kosten für den Grünausgleich sind von der Gemeinde Bentwisch zu tragen.

9. Altlasten

Gegenwärtig liegen keine Informationen vor, aus denen ein Altlastenverdacht abzuleiten ist. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie

- abartiger Geruch
 - anormale Färbung
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
 - Ausgasungen
 - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
- angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2 und 3 Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	:	6240 qm
Verkehrsfläche	:	4380 qm
-davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen	:	765 qm
öffentliche Grünfläche	:	1860 qm

11. Kostenschätzung

geschätzte Gesamtkosten:

1. Verkehrsfläche	:	4380 qm a 100,- DM	=	438.000 DM
2. Lärmschutzwall				
- Herstellung	:	170 m a 1000,- DM	=	170.000 DM
- Begrünung	:	1860 qm a 15,- DM	=	27.900 DM

gesamt:			=	635.900 DM
				~636.000 DM