

H A N S E S T A D T R O S T O C K

Bebauungsplan Nr. 01. GE. 17

"Gewerbegebiet Warnemünde"

östlich der B 103

Begründung

Rostock, den 04.02.1993




Dr. Kilimann
Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 01.GE.17

Hier: Gewerbegebiet Warnemünde, östlich B 103/Ortseingang

Mit Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock in ihrer Sitzung vom 10.04.1991 wurde die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 246 Abs. 4 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 01.GE.17 beschlossen, um der erforderlichen Neuordnung für den Eingangsbereich nach Warnemünde eine städtebauliche Qualität zu verleihen.

1. Städtebauliche Zielsetzung

In diesem Bereich sollen durch die rechtsverbindliche Festsetzung ein Gewerbegebiet - hier Tankstelle und Auto handelshaus gemäß

§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5

und ein sonstiges Sondergebiet - hier "Lebensmittelmarkt" und "Discountmarkt" gemäß

§ 11 (3) BauNVO

mit Läden, Büros und dazugehörigen Wohnungen errichtet werden.

Mit dieser Gesamtanlage soll der Eingangsbereich nach Warnemünde eine städtebauliche, optische Großzügigkeit erhalten, wie sie die Ortslage benötigt.

2. Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der übergeleitete und zur Zeit gültige Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock gemäß § 246 a BauGB sieht nach Präzisierung (lfd. nach Bürgerschaftsbeschluß) für den entsprechenden Bereich ein Gewerbe- und Sondergebiet vor.

Damit wird das planerische Ziel der Stärkung der zentralen Funktionen der Stadt durch die Unterbringung von Betrieben für Handel und Versorgung unterstützt.

3. Das Plangebiet

Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb folgender Grenzen:

| | |
|-----------|--|
| im Norden | Wohnbebauung Ortseingang Warnemünde/Lortzingstraße |
| im Süden | Heiztrasse zur IHS |
| im Osten | S-Bahn-Trasse Rostock Hbf - Warnemünde |
| im Westen | B 103 Nord Schutow - Warnemünde |

Die Fläche des zu erschließenden Gebietes beträgt 4,78 ha.

4. Straßenanbindung

Die Ersterschließung des Plangebietes erfolgt von der B 103 aus. Eine Herabklassifizierung erfolgt erst nach durchgehendem Ausbau der neuen Ortsdurchfahrt B 103.

Vom Knotenpunkt Rostocker Straße/R.-Wagner-Str. aus bis zur Fußgängerbrücke ist eine nördliche Randstraße mit Anschluß der Lortzingstraße anzulegen.

Später wird die östliche Randstraße bis in Höhe Fußgängerbrücke hergestellt und zur Anbindung mit genutzt.

In der endgültigen Lösung mit durchgehendem Ausbau der Umgehungsstraße - Fährstraße Warnemünde als B 103 erfolgt die straßenseitige Anbindung von Lebensmittelmarkt, Discountmarkt, Tankstelle, Autohaus sowie der öffentlichen und betrieblichen Parkflächen zugunsten des Transitverkehrs vorzugsweise von der verlängerten Rostocker Straße her.

An der Verbindungsstraße zwischen Umgehungsstraße und Rostocker Straße, werden auf der Nordseite Haltestellen für Busse eingeplant und auf der Seite zum Discountmarkt ein Wendeplatz für Busse, der als Platzfläche zu gestalten ist. Detaillierte Aussagen hierüber werden mit folgenden Ämtern in der Phase der Bauanträge abgestimmt:

Amt für Verkehrsanlagen
Amt für Stadtgrün
Amt für Stadtplanung
Ortsamt Warnemünde.

5. Anlagen für den ruhenden Verkehr

Der vorhandene Großparkplatz Süd vor Warnemünde wird neu gegliedert. Die Neptun-Warnow-Werft nutzt zukünftig einen eigenen Parkplatz auf ihrem Betriebsgelände. Für das Autohaus und die Tankstelle sind Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht. Für den "Lebensmittel- und Discountmarkt" werden Parkplätze für Kunden und Beschäftigte ausgewiesen.

An den Wochenenden stehen sie der Öffentlichkeit zur Verfügung (ca. 160 Plätze). Der Auffangparkplatz für Warnemünde erhält durch Parkdecks eine höhere Kapazität.

| | |
|---|-----------------------|
| Stellplätze offen, ebenerdig | ca. 330 Plätze |
| Stellplätze auf den Parkdecks | <u>ca. 430 Plätze</u> |
| insgesamt | <u>ca. 760 Plätze</u> |
| zusätzlich: | |
| Parkflächen der Einzelhandelseinrichtungen als Wochenendangebot | <u>ca. 160 Plätze</u> |
| Gesamt | <u>ca. 920 Plätze</u> |

6. Begrünungskonzept

Da innerhalb der Bebauungsplangrenzen geschützte Bereiche überbaut bzw. stark beeinträchtigt werden, sind folgende Ersatzmaßnahmen, außerhalb der Bebauungsplangrenzen notwendig:

1. Anlegen eines Magerrasens im Bereich zwischen B 103 und Bahndamm, Höhe Groß Klein, nördlich des Gehölzbestandes (sh. Skizze).
2. Erarbeitung einer Studie zur Wasserstandsregulierung im Diedrichshäger Moor mit dem Ziel der Vernässung des Gebietes.
3. Festschreibung des Röhrichtbestandes südlich des B-Plan-Gebietes und Anlegen eines Kleingewässers (naturnah gestalteter Retentionsteich).

Sämtliche Grundstücke sind mit einer Randbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzen zu begrünen -> sh. Festsetzungen Eingrünung im B-Plan.

Alle Straßen bzw. öffentlichen Flächen wie der Parkplatz erhalten ein Straßenbegleitgrün. Die Bepflanzung erfolgt in Abstimmung mit der Landschaftspflege und der Straßenbaubehörde.

Auf den eingeschossigen Gebäudeteilen der Handelseinrichtungen ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

Das gereinigte Regenwasser ist in das südlich neuanzulegende Kleingewässer einzuleiten.

7. Stadttechnik

Die Erschließung wird im Benehmen mit der Hansestadt Rostock im Rahmen des Erschließungsplanes durchgeführt. Das Gelände ist ohne großen Aufwand (primärseitig) erschließbar, nach heutigem Kenntnisstand werden keine wesentlichen Leitungen überbaut.

8. Die Versorgung

Das geplante Gebiet kann an das vorhandene städtische Versorgungsnetz angeschlossen werden. Es werden Neuverlegungen von allen Versorgungsmedien erforderlich. Die Haupterschließungsleitungen wie Wasser, Abwasser, Gas, Elt und Post sind im öffentlichen Raum zu verlegen.

Die Verlegung aller Versorgungsleitungen soll nach Möglichkeit mit Erdleitungen oder Erdkabeln in den Gehwegen erfolgen, auch die vorhandenen Fernsprechleitungen sind zu verkabelt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Absprache und Satzung der Hansestadt Rostock.

Die erforderliche Trafostandortfläche ist nach Standortoptimierung während der Realisierungsmaßnahmen einzuordnen.
Die erforderlichen öffentlichen WC-Anlagen sind in den Parkdecks einzuordnen.

9. Bestand und örtliche Verhältnisse

Der unterirdische Leitungsbestand im Planungsgebiet wurde nach Angaben der einzelnen Versorgungsbetriebe dargestellt.

Infolge der Neubehplanung sind folgende Medien umzuverlegen:

- die 20-KV Kabeltrasse an der B 103 und quer durch die geplante GE-Fläche bzw. bei Verbleib ohne Bitumendeckung zu überbauen.
- Aufnahmen der Beleuchtungskabel und Entwässerungsleitungen im Bereich des jetzigen Parkplatzes im Zuge der geplanten Umgestaltung.

Die auf dem Gelände des Plangebietes befindlichen baulichen Anlagen gehen bei Grundstückskaufvertrag in den Besitz des neuen Eigentümers über und sind abzurechen und zu entsorgen, um prinzipiell Baufreiheit zu gewährleisten. Die vorhandene Fußgängerführung über die S-Bahn ist ständig aufrecht zu erhalten.

10.

Die Entwurfsbegründung dient während der Planaufstellung und Auslegung der Unterrichtung der Bürger und beteiligten Träger öffentlicher Belange.

Sie soll damit eine Mitwirkung aller Beteiligten an der Planung erleichtern.

Sofern Bedenken und Anregungen vorgebracht werden, wird durch die Abwägung gemäß § 6 BauGB seitens der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock sichergestellt, daß der Bebauungsplan ordnungsgemäß und gesetzesgerecht zum Abschluß gebracht wird.

11.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

fand am 25.03.92 im Kurhaus in Warnemünde im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Ortsamtes/Ortsbeirates statt.

12. Umweltschutz

o Fahrradabstellanlagen

Zur Förderung der Erschließung durch den umweltfreundlichen Radverkehr sind an den Eingängen der Gebäude Fahrradabstellanlagen einzuordnen. Sie sollten so beschaffen sein, daß Fahrräder bequem abgestellt und am Rahmen abgeschlossen werden können.

Der Bedarf an Abstellanlagen ist anhand der Anlage zu den Ausführungsvorschriften zu § 48 BauO zu ermitteln und in den Bauanträgen darzustellen.

o Altlasten

Die gegebenenfalls erforderliche Sicherung und Sanierung der Altlasten muß technisch, rechtlich und finanziell durch den Vorhabensträger abgesichert werden (§ 1 (3) BauGB; § 5 (3) und § 9 (5) Nr. 3 BauGB).

o Bodenschutz

Einer vollständigen Bodenversiegelung ist in Abhängigkeit vom Altlastengutachten besonders in den Randbereichen und auf den Stellflächen entgegenzuwirken.

o Immissionsschutz/Lärm

Es ist durch den/die Grundstückseigentümer des B-Plan-Gebietes zu sichern, daß die Gesamtimmissionen nicht dazu führen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1

| | |
|------------------|--------------------|
| im Gewerbegebiet | tags : 65 dB (A) |
| | nachts : 50 dB (A) |

| | |
|----------------------------|--------------------|
| im angrenzenden Wohngebiet | tags : 55 dB (A) |
| | nachts : 40 dB (A) |

Überschritten werden (§§ 42, 22 (1) BImSchG, § 1 (5) Nr. 1, 7 BauGB).

Wärmeversorgung

Der Bedarf an Niedertemperaturwärme (Raumwärme, Warmwasser) ist aus Gründen des Immissionsschutzes in 2 Nahwärmeinseln auf Erdgasbasis zu decken

1. Komplex Lebensmittel- und Discountmarkt
2. Komplex Rankstelle und Autohandel).

Wärmedämmung und Emissionsminderung

- Dem Stand der Technik (Bundesbauministerium) entsprechend, sind für Büro- und Verwaltungsräume die folgenden Wärmedurchgangskoeffizienten zu erreichen:

- Fenster incl. Rahmen ... 1,5 W/m²K
(zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung)
- Außenwände, Kellerdecken, Geschosdecken ... 0,3 W/m²K
(§ 22 BImSchG).

- Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie in jeglicher Form ist ausnahmslos zulässig.

7 Aus Gründen der Verbesserung des Kleinklimas und der Wärmedämmung sind mindestens 25 % der Wandflächen zu begrünen.

Die Verwendung von Tropenhölzern ist nicht gestattet.

Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung im Außenbereich ist durch insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen zu realisieren (in Anlehnung an das BNatSchG § 2 (9)).

Im B-Plan ist im Teil "Hinweise" folgendes aufzunehmen:

Wenn im Zuge der Erschließungsarbeiten u.a. Teilbauarbeiten Altlasten gefunden werden, ist dies zuverzüglich dem Amt für Umweltschutz, Abt. Altlasten mitzuteilen.

Rostock, im Mai 1994

