



**Hansestadt Rostock**  
Land Mecklenburg - Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 05.GE.35**  
**1. Änderung**

für das Sonder- und Gewerbegebiet  
„Schutow - Altes Messengelände“

# Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 06.04.2005

ausgefertigt am 11.05.2005



*R. Müller*  
.....  
Oberbürgermeister

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.2.	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3.	Verfahrensablauf	4
1.4.	Angaben zum Bestand	5
1.4.1.	Nutzung und Bebauung	5
1.4.2.	Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	5
1.4.3.	Eigentumsverhältnisse	5
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
2.1.	Ziel und Zweck der B-Plan-Änderung	6
2.2.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>7</b>
3.1.	Grundzüge der Planung	7
3.2.	Art der baulichen Nutzung	7
3.3.	Nutzungsbeschränkung	7
3.4.	Verkehrerschließung	7
3.5.	Technische Infrastruktur	7
<b>4</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG/KOSTEN</b>	<b>7</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 05.GE.35 „Sonder- und Gewerbegebiet Schutow – Altes Messegelände“ befindet sich im Westen der Hansestadt Rostock, östlich der Messestraße und nördlich der Bundesstraße 105.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Gewerbegebiete GE 7 und GE 8 des seit dem 27.02.2002 rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 49/8, 57/14 und 57/27 der Gemarkung Schutow, Flur 1.

Die Gesamtfläche des Änderungsgebietes beträgt 1,72 ha.

## 1.2. Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Vorgaben übergeordneter Planungen sind:

### Ziele der Raumordnung

Maßgebend ist das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RROP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002.

Mit der Planänderung werden keine Ziele der Raumordnung berührt. Der B-Plan Nr. 05.GE.35 wurde intensiv mit der Raumordnung abgestimmt und im Ergebnis Beschränkungen für zulässige Handelsunternehmen in Größe und Sortiment festgesetzt. Die Gesamtbilanz wird durch die Änderung nicht verändert.

### Flächennutzungsplan

Durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 03.12.1997 ist der Bereich des B-Plans Nr. 05.GE.35 aus der Fortgeltung des Flächennutzungsplanes herausgenommen worden.

Bei dem Bebauungsplan handelte es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB. Die dringenden Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes lagen in den vorhandenen städtebaulichen Mängeln, die die vorhandenen und zu sichernden Nutzungen im Fortbestand gefährdet haben. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen, da er einen bereits bestehenden gewerblich genutzten Bereich weiterentwickelt. Der B-Plan wurde durch das Ministerium für Arbeit und Bau M-V geprüft und mit Bescheid vom 10.12.2001 genehmigt.

In der derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Anpassung an die Festsetzungen des B-Plans.

### 1.3. Verfahrensablauf

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB sind die Vorschriften des BauGB in der, aufgrund des Europa-rechtsanpassungsgesetzes Bau - EAG Bau vom 24. Juni 2004, in Kraft seit dem 20. Juli 2004, bekannt gemachten Fassung vom 23. September 2004 für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans anzuwenden.

Da der Tausch der Zulässigkeit bzw. der Ausschluss von Einzelhandel zwischen zwei Gewerbegebietsflächen nicht die Grundzüge der Planung berührt, kann nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern [Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V] GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2129 - 7 vom 09. August 2002) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Der Tausch zwischen zwei Gewerbegebietsflächen bezüglich der Zulässigkeit von Handlungen unterliegt keinem Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Damit wurde die **1. Änderung des B-Plans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** durchgeführt.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde verzichtet. Die Änderung ist so minimal, dass eine Bedeutung für die allgemeine Öffentlichkeit als nicht gegeben eingeschätzt wird.

Als betroffene Öffentlichkeit ist der Grundstückseigentümer zu werten, der mit Schreiben vom 21.10.2004 den Inhalten der Planänderung zugestimmt hat.

Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.08.2004 über den Inhalt der Änderung informiert und ihnen wurde eine Frist von 3 Wochen zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt. Sie haben der Änderung ohne Hinweise zugestimmt. Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.GE.35 für das "Sonder- und Gewerbegebiet Schutow - Altes Messegelände" östlich der Messestraße und nördlich der Bundesstraße 105, bestehend aus dem Text (Teil B), nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft als Satzung beschlossen.

Da die Hansestadt Rostock über keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan verfügt und die betreffende Fläche aus der Fortgeltung des übergeleiteten Flächennutzungsplans herausgenommen wurde, ist die Planänderung dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V zur Genehmigung vorzulegen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung erlangt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ihre Rechtskraft.

## **1.4. Angaben zum Bestand**

### **1.4.1. Nutzung und Bebauung**

Der betreffende Bereich des ursprünglichen B-Plans ist gekennzeichnet durch die funktionierende Sondernutzung Handel. Nach der Rechtskraft des Plans wurde der östliche Bereich des B-Plans durch einen Baumarkt neu bebaut.

Baulich prägend sind die großvolumigen eingeschossigen Baukörper der Handelseinrichtungen.

Die gesamte Fläche östlich der Straße „An den Griebensöllen“ ist als funktionale Einheit zu betrachten, die über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen wird.

### **1.4.2. Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur**

2001 wurde im östlichen Bereich des B-Plans die verkehrliche und medientechnische Erschließung entsprechend den Festsetzungen des B-Plans umgesetzt. Dies erfolgte auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages mit der Cloppenburg AG. Damit ist der betreffende Bereich direkt und ausreichend über eine über Lichtsignalanlage gesteuerte Kreuzung an die Bundesstraße 105 angebunden.

### **1.4.3. Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schutow und umfasst Flächen östlich der Planstraße A (An den Griebensöllen). Die gesamten betroffenen Flurstücke (GE 7, GE 8 sowie SO 3) befinden sich im Besitz eines Handelsunternehmens.

## **2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **2.1. Ziel und Zweck der B-Plan-Änderung**

Die alleinige Zielstellung der Änderung liegt im Tausch der Zulässigkeit von Handelsnutzungen zwischen den Baugebieten GE 7 und GE 8.

Eine wesentliche Zielstellung im B-Plan war und ist die Begrenzung und Steuerung der Anordnungen von Handelsunternehmen. Diese Nutzungen wurden räumlich beschränkt auf die vorhandenen Unternehmen und die Flächen direkt an der B 105. Hintergrund dieser Anordnung ist ein weitgehender Bestandsschutz sowie die gute Einsehbarkeit von der stark frequentierten B 105 und eine direkte Erreichbarkeit.

Für das Baugebiet GE 8 war konzeptionell die Ansiedlung einer Tankstelle bzw. eines Fast-Food-Restaurants vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgten für dieses Baugebiet auch gestalterisch weniger restriktive Festsetzung, wie für andere Baugebiete an der B 105. Die mittlerweile erfolgte Bebauung durch den Max-Bahr-Baumarkt weist eine gestalterisch hohe Qualität auf.

Zwischenzeitlich gab es Ansiedlungsinteressen eines Discounters. Eine gemäß B-Plan zulässige Bebauung wäre mit einer baulichen Gestaltung verbunden, die weit hinter dem Anspruch des Standortes zurückbleiben würde. Es würden aus der Funktion des Discounters heraus ein Anlieferbereich und lange geschlossene Fassaden zur B 105 und der Hauptzufahrt zum Gebiet entstehen.

Das Unternehmen Max Bahr möchte einerseits seine Flächen und Funktion durch die Ansiedlung eines zulässigen Discounters aufwerten, andererseits das Baugebiet GE 8 auch weiterhin für repräsentative Lagerung von großvolumigen Verkaufsprodukten nutzen. Aus diesen Gründen erfolgt der Tausch der Zulässigkeit von Handelsnutzung zwischen den Baugebieten GE 7 und GE 8.

Da für das Baugebiet GE 8 absehbar keine Bebauung zu erwarten ist, ist der Discounter im Baugebiet GE 7 von der B 105 sehr gut einsehbar und die Stellplatz- sowie Anlieferzufahrt vom Baumarkt können effektiv mitgenutzt werden. Da die Gesamtbilanzierung der Einzelhandelsflächen nicht vergrößert werden soll, erfolgt ein Tausch der Einzelhandelszulässigkeit und keine Ergänzung.

### **2.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Planänderung führt zu einem Tausch von zulässigen Handelsflächen. Am allgemeinen Charakter der Gewerbegebiete, am Maß der baulichen Nutzung sowie an der Erschließung ändert sich nichts. Durch die Änderung werden negative baugestalterische Auswirkungen vermieden, die im Rahmen der Planaufstellung nicht erkannt wurden.

### 3 PLANUNGSINHALTE

#### 3.1. Grundzüge der Planung

Die Änderung beschränkt sich auf die textliche Festsetzung Nr. 1.14. Hier wird das Gewerbegebiet GE 7 aus der Aufzählung der Baugebiete, in denen Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, herausgenommen. Das Gewerbegebiet GE 8 wird dafür in die Aufzählung aufgenommen.

#### 3.2. Art der baulichen Nutzung

Die allgemeine Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen bleiben gegenüber dem ursprünglichen B-Plan unverändert.

#### 3.3. Nutzungsbeschränkung

Die Nutzungsbeschränkung in Form der Zulässigkeit von Einzelhandel ist Gegenstand der B-Plan-Änderung. Hier erfolgt ein Austausch der Zulässigkeit zwischen den Gewerbegebieten GE 7 und GE 8, wobei die Handelsnutzung mit der Änderung im Gebiet GE 7 zulässig und in GE 8 unzulässig wird.

#### 3.4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „An den Griebensöllen“. Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit über die Anbindung des bestehenden Baumarktes geführt.

Die Anlieferung sowie Entsorgung des Baufeldes GE 7 wird an die vorhandene Lieferzufahrt des Baumarktes angehängt.

#### 3.5. Technische Infrastruktur

Die notwendigen technischen Medien liegen in ausreichender Form in der Straße „An den Griebensöllen“.

### 4 UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

Gemäß § 13 Abs. 3 wurde von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

### 5 FLÄCHENBILANZ

Auf der Grundlage der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gebiet	Flächengröße in m <sup>2</sup>
GE 7	11.088,9
GE 8	6.120,1

### 6 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG/KOSTEN

Besondere Maßnahmen der Plansicherung sind nicht erforderlich. Durch die Planänderung entstehen keine Kosten.