



# Hansestadt Rostock

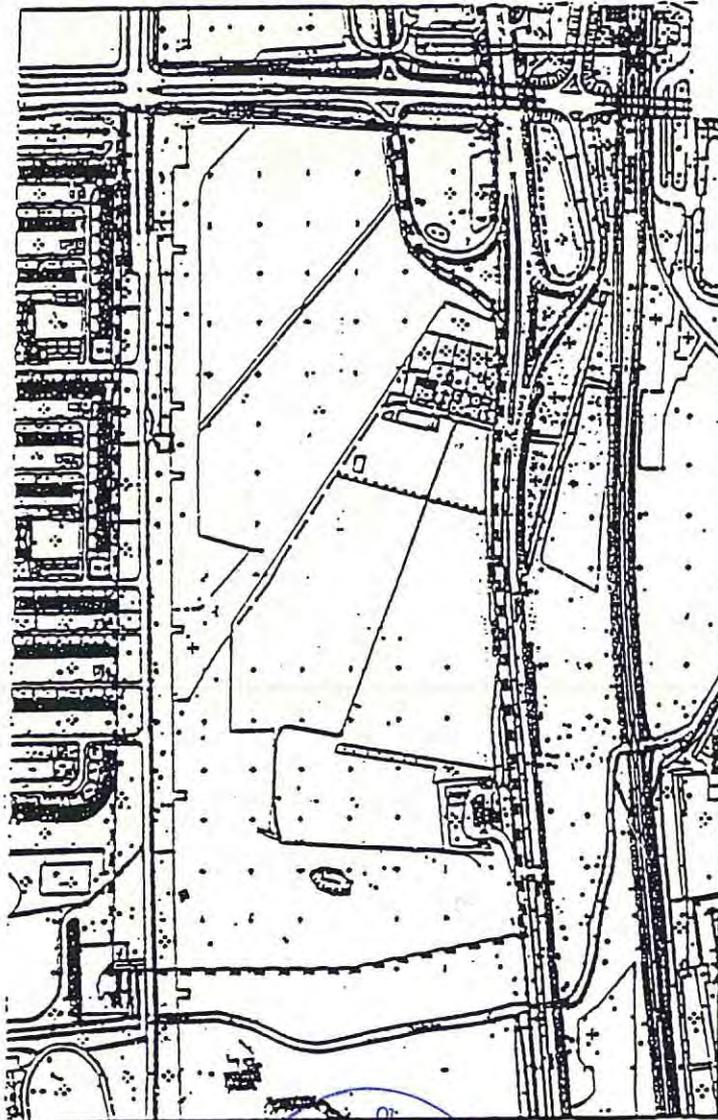


## Gewerbepark Lütten Klein

Bebauungsplan

Nr. 04.GE.02

BEGRÜNDUNG



ROSTOCK, 14.05.93



*Klein*  
OBERBÜRGERMEISTER

---

## Projekt Bebauungsplan für den Gewerbepark Lütten Klein

---

Auftraggeber:

Senat der Hansestadt Rostock  
Neuer Markt 1  
D-O-2500 Rostock

Planung:

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

Senat Rostock  
Senatsbereich Bauwesen  
Amt für Stadtplanung

**Planungsgruppe AIK**  
Dipl.- Ing. J. Schwörke

Bahlo Köhnke Stosberg  
& Partner GmbH

Barnstorfer Weg 48  
D-O-2500 Rostock  
Telefon-Nr. 23195  
Telefax-Nr. 22101

Martin-Behaim-Straße 5  
D-W-6078 Neu-Isenburg  
Telefon-Nr. 06102-33044  
Telefax-Nr. 06102-31510

Freundallee 13  
D-W-3000 Hannover 1  
Telefon-Nr. 0511-810081  
Telefax-Nr. 0511-851642

### 1. VORBEMERKUNG

Die Begründung in der vorliegenden Fassung ist eine Neufassung der Begründung, die als Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 04.GE.02 am 07.07.1992 von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen wurde.

Die Neufassung dieser Begründung wurde notwendig, nachdem das Innenministerium des Landes Mecklenburg/Vorpommern dem o. g. B-Plan am 23.12.1992 die Genehmigung versagte und Hinweise erteilte, deren Erfüllung die Voraussetzung für eine erneute Einreichung zur Genehmigung darstellt.

Diese Hinweise betreffen neben formalen Korrekturen vor allem die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes und Fragen der Begründung zum Bebauungsplan.

- Zur Feststellung der Auswirkung des Bebauungsplans und seiner Festsetzung hat die Stadt ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches vom Ingenieurbüro für Akustik und Lärmbekämpfung Dr.- Ing. Volker Schroeder/ Rostock erstellt wurde.
- Die Ergebnisse des Gutachtens hat das Amt für Umweltschutz zu konkreten Hinweisen verarbeitet, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt sind.

Die hieraus resultierenden Änderungen im Bebauungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan sind in dieser vorliegenden Fassung berücksichtigt.

## 2. VORAUSSETZUNG ZUR EINLEITUNG DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS DER HANSESTADT ROSTOCK

Die gesamte Wirtschaft befindet sich im Umbruch, klein- und mittelständisches Handwerk und Gewerbe sind schwach entwickelt. Ein hoher Ansiedlungsbedarf ist entstanden. Dabei stehen umweltverträgliche Industrie- und Produktionsansiedlungen im Vordergrund. Ein besonderer Nachholbedarf besteht in solchen Branchen wie für mittlere und größere Betriebe.

Zur Entwicklung der Rostocker Wirtschaft wird mittel- und langfristig durch eine Verbesserung der Wirtschaftsstruktur die Schaffung neuer krisensicherer Dauerarbeitsplätze angestrebt. Schwerpunkte sind dabei:

- Auf- und Ausbau der nichtproduzierenden Bereiche/Dienstleistungsgewerbe
- Ansiedlung verschiedener Bereiche des produzierenden Gewerbes.

Schwerpunkt der Förderung im Wirtschaftsraum Rostock ist die Entwicklung eines leistungsfähigen Mittelstandes sowie die Ansiedlung von "high-tech-Industrie", verbunden mit der Schaffung moderner Arbeitsplätze.

Diese landes- und stadtpolitischen Tendenzen haben die Stadt Rostock bewogen, die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche in Lütten Klein durch einen Bebauungsplan zu ordnen und baureif zu machen.

## 3. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 1. Aufstellungsbeschluß

Mit Aufstellungsbeschluß vom 01.10.1990 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock wurde für den Gewerbepark in Lütten Klein der Auftrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans erteilt.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, für eine Fläche von 31,5 ha wurde wie folgt begrenzt:

Norden	-	Warnowallee
Osten	-	Bundesstraße B 103, Rostock/Warnemünde
Süden	-	Niederung des Schmarler Baches
Westen	-	St. Petersburger Straße

### 3. Planungsziel

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans für den Gewerbepark Lütten Klein liegt in der Absicht von Senat und Bürgerschaft, in einem Stadtteil von ca. 100.000 Einwohnern und einem drastischen Defizit von wohnungsnahen Arbeitsplätzen mit einem Gewerbegebiet den dringend notwendigen Ausgleich zwischen vorhandenen Arbeitskräfteangeboten und der fehlenden Arbeitsplatzbereitstellung unter Berücksichtigung der Planungsziele der §§ 1 Abs. 5 Nr. 1 und 8 BauGB weitgehend auszugleichen.

Dieser Stadtteil im Nordwesten Rostocks ist gekennzeichnet einerseits durch eine Anhäufung von Wohnungen, die sich in folgende 5 Wohngebiete

- Lichtenhagen
- Lütten Klein
- Evershagen
- Groß Klein und
- Schmarl

gliedern und andererseits durch einen akuten Mangel an Arbeitsplätzen.

Arbeitsplätze werden im Wesentlichen in den Bereichen der Wohngebietsversorgung wie

- Schuleinrichtungen
- Kindereinrichtungen
- Gesundheitswesen
- Einzelhandel
- Post- und Bankenwesen

angeboten.

Als Standort für das geplante Gewerbegebiet ist hierfür der bereits im übergeleiteten Flächennutzungsplan reservierte Standort in Lütten Klein, zwischen der B 103 und der St. Petersburger Straße vorgesehen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, daß:

- als Planungsziel die Herstellung einer weitgehenden Ausgewogenheit zwischen Wohnen und Arbeiten gewährleistet ist
- die unmittelbare Nähe dieses Standortes in Lütten Klein zum Wohngebiet alle wohngebietsstörenden Funktionen ausschließt
- der Bedarf der o. g. 5 Wohngebiete an fehlenden Einrichtungen weitgehend realisiert werden sollte, soweit er nicht bereits in angrenzenden Plangebietern realisiert ist.

Zu entwickeln ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit arbeitsplatzintensiven, nicht störenden Funktionen unter Berücksichtigung des Bedarfs der umliegenden Wohngebiete.

Mit Rücksicht auf diese umliegenden Wohngebiete und der entstehenden Versorgungseinrichtungen in dem angrenzenden Plangebiet werden für die Bedarfsdeckung auch solche Festsetzungen für notwendig erachtet, die die Errichtung eines Baumarktes und eines Gartencenters auf dem Gelände des ehemaligen Gartenbaubetriebes ermöglichen.

Die Gliederung des gesamten Bebauungsplan-Gebietes in Felder unterschiedlicher baulicher Nutzung resultiert vor allem aus städtebaulichen Gestaltungsabsichten. Hierbei werden insbesondere Gesichtspunkte der Baumassenkomposition bedacht, die nachstehende Gestaltungsziele verfolgen:

- eine zunehmende Baumassenentwicklung mit zunehmender Annäherung an den Zentrumsbereich im Norden
- eine abnehmende Baumassenentwicklung mit zunehmender Annäherung an die B 103 im Osten
- Entwicklung von Dominanten in den Achsen der Zufahrten von der St. Petersburger Straße
- ein rhythmischer Wechsel von Bauhöhen entlang der B 103.

Nach Maßgabe dieser städtebaulichen Überlegung werden Baufelder ausgewiesen, die sich vor allem in den Festsetzungen für die Anzahl der zulässigen Geschosse, der zulässigen Baumassen und der zulässigen Grund- wie Geschosßflächenzahlen unterscheiden, was zu einer städtebaulich gewollten unterschiedlichen baulichen Verdichtung in den einzelnen Teilen des Bebauungsplan-Gebietes führt.

Zu den unterschiedlichen Festsetzungen gehören auch die Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen, die auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens und einer hierzu vom Amt für Umweltschutz verfaßten Stellungnahme vom 22.03.1993 getroffen wurden.

Die betroffenen Eigentümer haben im Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB gegen diese städtebaulichen Planungsgrundsätze keine Einwendungen vorgebracht, was ein Beleg dafür ist, daß die betroffenen privaten Belange gegeneinander wie untereinander als zutreffend bewertet angesehen werden.

#### 4. Festsetzungen

Aus den vorgenannten Erwägungen ergibt sich folgende städtebauliche Gliederung des Bebauungsplan-Gebietes:

Längs der St. Petersburger Straße sind die Hauptflächen der privaten PKW-Einstellplätze für die Baugebiete 1.1, 2.1 bis 2.2, 3.1 bis 3.4 und für 4.1 bis 4.4 vorgesehen.

Daran anschließend soll von Norden nach Süden die 13-geschossige Bauweise nach Süden abgestaffelt 5- bis 6- und 4- bis 7-geschossig jeweils versetzt erfolgen.

Westlich der Planstraße D erfolgt ebenso als eine gestaffelte Bebauung von 8-, 6-, 5- und 4-geschossiger Bauweise.

Im Randbereich östlich der Planstraße D erfolgt die Gebäudestaffelung ausgehend von 8 Geschossen, in südlicher Richtung über 4, 6, 8, 4, 7 Geschossen.

Zwischen dieser straßenbegleitenden Bebauung und der Bundesstraße B 103 sind weitere 4-geschossige Baukörper in den Baugebieten 9.4 und 9.7 vorgesehen. Dazwischen liegen Baufelder, die für eine 2- bis 3-geschossige Bauweise für Hallen und vergleichbare Vorhaben vorgesehen sind.

Die städtebaulichen Schwerpunkte liegen längs der Warnow-Allee im Baugebiet 1.1 in der verlängerten Achse der Planstraße B im Baugebiet 11.2, weiterhin in der verlängerten Achse der Planstraße C im Baugebiet 9.1 und in den Baugebieten 4.3, 4.4 und 7.1.

Für den vorhandenen Bestand an Wohngebäuden ist ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Der Emissionsschutz (Schallschutz) dieses Wohngebietes erfolgt zur B 103 durch eine Schallschutz-Wand und gegenüber den Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes durch:

- eingeschränkte Nutzung der Planstraße G' mit besonderer Zweckbestimmung als Anliegerstraße für das allgemeine Wohngebiet
- der Festsetzung von flächenbezogenen Lärmpegelwerten entsprechend der Empfehlung des Amts für Umweltschutz.
- Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung entlang der St. Petersburger Straße vor nachteiligen schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes sind auf der Grundlage des eingeholten Gutachtens und der Empfehlung des Amts für Umweltschutz flächenbezogene Schall-Leistungspegel für die einzelnen Baugebiete festgesetzt worden.
- Zur Gewährleistung der gesunden Arbeitsverhältnisse sind Festsetzungen im Textteil (Teil B) des Bebauungsplans hinsichtlich der baulichen Maßnahmen zum Schutze gegenüber dem Außenlärm getroffen worden.
- Aus städtebaulichen Gründen soll die Nutzung mit Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben nur im östlichen Randbereich des Planungsgebietes längs der B 103 zulässig sein.
- Handelseinrichtungen sind ausgeschlossen, da diese mit Ausnahme eines Baumarktes und eines Gartencenters im angrenzenden Zentrumsbereich von Lütten Klein vorgesehen sind.
- Eine weitere Ausnahme sind die zugelassenen Handelseinrichtungen in den Erdgeschoßbereichen für die Versorgung des Gewerbegebietes.
- Für den Bedarf des angrenzenden Wohngebietes ist im Baugebiet 5 eine Tankstelle zulässig.
- Zur Ergänzung der vorhandenen Tankstelle an der B 103 ist wegen des vorhandenen Bedarfs im Baugebiet 8.1 eine Erweiterung der Tankstelle/PKW-Waschstraße zulässig.
- Aus städtebaulichen Gründen sind Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Die ergänzenden Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die im Genehmigungsverfahren erhobenen Einwendungen zum Schallschutz und stellen eine Änderung zum Bebauungsplan in der Fassung dar, wie er durch die Bürgerschaft am 02.07.1992 beschlossen wurde.

Den betroffenen Grundstückseigentümern und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 01. bis 16.04.1993 gegeben worden.

Es haben alle Betroffenen zugestimmt, mit Ausnahme eines Anliegers, der eine zusätzliche Einschränkung seines Gewerbegebietes befürchtet. Diese Befürchtung ist jedoch unbegründet, da für diesen Planbereich keine Änderungen erfolgt sind.

## 5. Grünordnungsplan

Der dem Bebauungsplan beigelegte Grünordnungsplan ist Bestandteil der Satzung. Er regelt im wesentlichen die Nutzung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft. Er legt fest, besonders zu erhaltende Bepflanzungen in den gekennzeichneten Gebieten, im nördlichen Plangebiet um den Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie im südlichen Bereich um die bestehende Tankstelle sowie in Verbindung zur Planstraße D.

Weiterhin ist der ca. 20 m breite Streifen westlich der B 103 zu erhalten.

Jeweils entlang den Planstraßen B, C und D, ist straßenbegleitendes Grün als privates Grün vorgesehen. Mit diesen Grünflächenfestsetzungen ist der Ausgleich zur versiegelten Fläche zu schaffen.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen durch die westlich vorhandene St. Petersburger Straße, die vierspurig bis zur Planstraße B zu erweitern ist, von der im wesentlichen das Gebiet durch die Planstraße B erschlossen wird. Weitere Anbindungen erfolgen durch die Planstraße C und Planstraße N im südlichen Bereich. Die innere Erschließung erfolgt durch Planstraße D und den jeweiligen Stichanbindungen (Planstraße E/J/M). Durch diese Verkehrserschließung werden 10 neue Baugebiete erschlossen.

### 6.1 Be- und Entwässerung

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich an die Stadtentwässerung angeschlossen. Längs der St. Petersburger Straße sind weitere Anschlußmöglichkeiten gegeben.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 l/qm überdachte Grundfläche betragen. Der Inhalt der oberen Hälfte des Fassungsvermögens muß gedrosselt (mindestens 0,5, höchstens 1,0 cbm/Std.) abgeführt werden. Darüberhinaus sind die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Gebrauchswasser (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

## 6.2 Gas

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes sowie im südwestlichen Teil der St. Petersburger Straße ist der Anschluß an die Gasversorgung gegeben.

Ausnahmsweise kann die Verwendung von Brennstoffen aller Art zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen, als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen (Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

## 6.3 Fernwärme

Die zur Zeit vorhandene oberirdische Fernwärmeleitung längs der St. Petersburger Straße ist im vorgesehenen Trassenbereich ins Erdreich zu verlegen.

## 6.4 Elektrizität

Längs der St. Petersburger Straße ist eine 20 kV-Leitung vorhanden. Diese Leitung muß umverlegt werden.

## 6.5 Leitungsrechte

Im Bebauungsplan-Gebiet sind neben den öffentlichen Erschließungsflächen besondere Leitungsrechte und in diesem Zusammenhang stehende Geh- und Fahrrechte (für Wartung und Reparatur) zur Verlegung der inneren Erschließung und Versorgung vorgesehen, ebenso Standorte für Übergabestationen.

## 6.6 Kosten

Für das gesamte Bebauungsgebiet ist eine Erschließungsplanung zu fertigen. Aufgrund einer ersten Kostenschätzung sind mit Erschließungskosten von ca. 15.000.000,-- DM zu rechnen.

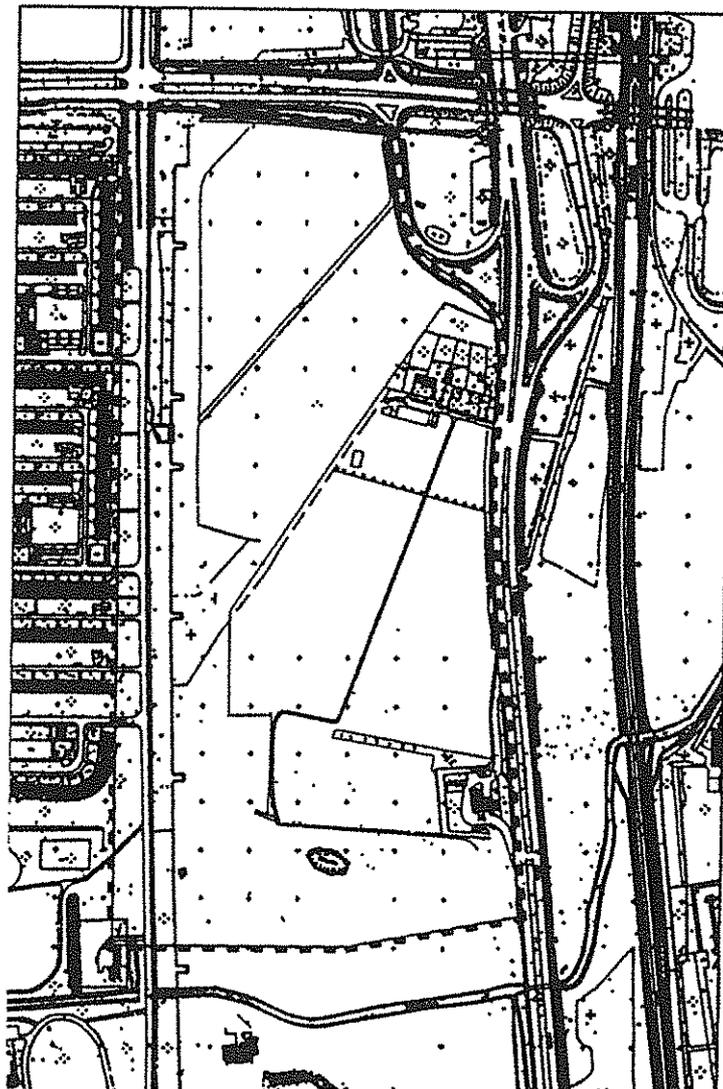
Aufgrund entsprechender Erschließungsvereinbarung mit den betroffenen Grundstückseigentümern ist ein Finanzierungsaufwand für die Stadt Rostock nicht zu erwarten.

## 7. Bodenordnung

Der Bebauungsplanbereich soll durch eine Bodenordnung gemäß §§ 45 bis 79 und 80 bis 84 BauGB der Nutzung zugeführt werden (Umlegungs- Grenzregelung).

Rostock, den 21.04.1993

**Begründung und Erläuterung  
zum Bebauungsplan 04.GE.02  
Gewerbepark Lüttenklein  
Funktionsfläche 3 und 4  
O-2500 Rostock**



---

**Projekt Bebauungsplan für den Gewerbepark Lüttenklein**

---

Auftraggeber:

Senat der Hansestadt Rostock  
Neuer Markt 1,  
O-2500 Rostock

Planung:

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

Senat Rostock  
Senatsbereich Bauwesen  
Amt für Stadtplanung

Telefon-Nr. 23195  
Telefax-Nr. 22101

**Planungsgruppe AIK**  
Dipl. Ing. J. Schwörke

Martin-Behaim-Str. 5  
W-6078 Neu-Isenburg  
Telefon-Nr. 06102-33044  
Telefax-Nr. 06102-31510

Bahlo Köhnke Stosberg  
& Partner GmbH

Freundallee 13  
3000 Hannover 1  
Telefon-Nr. 05111-810081  
Telefax-Nr. 05111-851642

**1. Voraussetzung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens der Hansestadt Rostock**

Die gesamte Wirtschaft befindet sich im Umbruch, klein- und mittelständisches Handwerk und Gewerbe sind schwach entwickelt. Ein hoher Ansiedlungsbedarf ist entstanden. Dabei stehen umweltverträgliche Industrie- und Produktionsansiedlungen im Vordergrund. Ein besonderer Nachholbedarf besteht in solchen Branchen wie für mittlere und größere Betriebe.

Zur Gesundung der Rostocker Wirtschaft wird mittel- und langfristig durch eine Verbesserung der Wirtschaftsstruktur die Schaffung neuer krisensicherer Dauerarbeitsplätze angestrebt. Schwerpunkte sind dabei:

- Auf- und Ausbau der nichtproduzierenden Bereiche/Dienstleistungsgewerbe
- Ansiedlung verschiedener Bereiche des produzierenden Gewerbes.

Schwerpunkte der Förderung im Wirtschaftsraum Rostock ist die Entwicklung eines leistungsfähigen Mittelstandes sowie die Umorientierung der Schiffbauindustrie sowie die Ansiedlung von "high-tech-Industrie", verbunden mit der Schaffung moderner Arbeitsplätze.

Diese landespolitischen umland- und stadtpolitischen Tendenzen haben die Stadt Rostock bewogen, die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche in Lüttenklein durch Bebauungsplan zu ordnen und baureif zu machen.

## 2. Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Aufstellungsbeschluß

Mit Aufstellungsbeschluß vom 01.10.1990 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock wurde für die Funktionsfläche 3 und 4 in Lütten Klein der Auftrag zur Erarbeitung des Bebauungsplans erteilt.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, für eine Fläche von ca. 31 ha wurde wie folgt festgelegt:

Norden - Warnowallee

Osten - Bundesstraße F 103, Rostock/Warnemünde

Süden - Niederung des Schmarlabaches

Westen - Leningrader Straße (jetzt St. Petersburger Straße)

### 3. Planungsinhalt

Für das gesamte Planungsgebiet ist eine einheitliche Bebauung in Form eines Gewerbeparks für umweltverträgliches Gewerbe (nicht störend) vorgesehen.

Dieses Gebiet soll nach städtebaulichen Vorstellungen vorwiegend Bürocharakter erhalten, wobei im östlichen Bereich umweltfreundliches und nicht störendes Gewerbe aller Art entstehen soll.

Der dem Bebauungsplan beigegefügte Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag ist Bestandteil dieser Begründung und dient der Erleuterung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden funktionellen städtebaulichen und baulichen Gestaltungsabsichten.

Längs der St. Petersburger Straße sind die Hauptflächen der privaten PKW-Einstellplätze für die Baugebiete 1.1, 2.1 - 2.2, 3.1 - 3.4 und für 4.1 - 4.4 vorgesehen.

Daran anschließend soll von Norden nach Süden die 14-geschossige Bauweise nach Süden abgestaffelt 5 - 6 und 4 - 7 jeweils versetzt erfolgen.

Westlich der Planstraße D erfolgt ebenso eine gestaffelte Bebauung von 8-, 5-, 6- und 4-geschossiger Bauweise.

Im Randbereich östlich der Planstraße D erfolgt die Gebädestaffelung ausgehend von 8 Geschossen, in südlicher Richtung über 4, 6, 8, 4, 7 Geschossen.

Zwischen dieser straßenbegleitenden Bebauung und der Bundesstraße F 103 sind weitere 4-geschossige Baukörper im Baugebiet 10.3, 9.4 und 9.7 gewollt. Dazwischen erfolgt die Bebauung in 2-geschossiger Bauweise für Hallen oder Ähnlichem.

Die städtebaulichen Schwerpunkte liegen längs der Warnow-Allee im Baugebiet 1.1, in der verlängerten Achse der Planstraße B im Baugebiet 11.2, weiterhin in der verlängerten Achse der Planstraße C im Baugebiet 9.1 und in den Baugebieten 4.3, 4.4 und 7.1.

Die Baugebiete, außer dem Baugebiet 12, welches als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, sind als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Gewerbegebietsnutzung ist wie folgt eingeschränkt:

- keine Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Baugebiet 1.1; 2.1 - 2.2; 3.1 - 3.4; 4.1 - 4.4; 11.1 - 11.2 und 7.1.
- In den Baugebieten 10.1, 10.2, und 10.3 ist ausnahmsweise ein Baumarkt/Gartencenter mit max. 5.000 qm Verkaufsfläche zulässig.
- Von den Baugebieten 11.1 und 11.2 sowie von den Baugebieten 10.1, 10.2 und 10.3 dürfen auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet (Baugebiet 12) keine höhere Emissions-Richtwerte als tagsüber 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) ausgehen
- Für das gesamte eingeschränkte Gewerbegebiet gelten die Emissionsrichtwerte tagsüber 65 dB (A), nachts 50 dB (A)
- im Baugebiet 5 ist eine Tankstelle zulässig.
- im Baugebiet 8.1 ist ausschließlich eine Erweiterung für eine Tankstelle/PKW-Waschstraße zulässig.
- Im gesamten Baugebiet sind keine Handelseinrichtungen im Sinne von Geschäftshäusern wie Kaufhäuser, Warenhäuser Gemeinschaftswarenhäuser, Supermärkte, Verbrauchermärkte, Selbstbedienungsgroßmärkte und Einkaufszentren zulässig
- Ausnahmsweise sind in den Erdgeschoßbereichen einzelne Handelseinrichtungen für die Versorgung des jeweiligen Baugebietes zulässig.
- Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, ebenso Betriebswohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts-Personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen dürfen nicht in allgemein verfügbare Wohnungen im Gewerbegebiet umgewandelt werden (betriebsbezogene Wohnungen). Ausnahmsweise sind auch Vergnügungsstätten zulässig.

Weitere Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften

- Die Zulässigkeit von Technikgeschoßen über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung können ausnahmsweise zugelassen werden.
- Einfriedungen entlang aller Verkehrsflächen und der mit einem Gehrecht zu Gunsten der allgemein festgesetzten Flächen sind nur lebende Einfriedungen bis max. 1,5 m zulässig, ausnahmsweise sind auch Metallzäune bis max. 1,8 m zulässig, die entsprechend begrünt sind.

#### 4. Grünordnungsplan

Der dem Bebauungsplan beigegefügte Grünordnungsplan ist Bestandteil Satzung. Er regelt im wesentlichen die Nutzung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft. Er legt fest besonders zu erhaltende Bepflanzungen in den gekennzeichneten Gebieten, im nördlichen Plangebiet um den Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie im südlichen Bereich um die bestehende Tankstelle sowie in Verbindung zur Planstraße D.

Weiterhin ist der ca. 20 m breite Streifen westlich der F 103 zu erhalten.

Jeweils straßenbegleitend den Planstraße B, C und D, ist straßenbegleitendes Grün als privates Grün vorgesehen. Mit diesen Grünflächenfestsetzungen ist der Ausgleich zur versiegelten Fläche zu schaffen.

#### 5. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen durch die westlich vorhandene St. Petersburger Straße, die vierspurig bis zur Planstraße B zu erweitern ist, von der im wesentlichen das Gebiet durch die Planstraße B erschlossen wird. Weitere Anbindungen erfolgen durch die Planstraße C und Planstraße N im südlichen Bereich. Die innere Erschließung erfolgt durch die Planstraße D und den jeweiligen Stichenbindungen (Planstraße E/G/J/M). Durch diese Verkehrserschließung werden 10 neue Baugebiete erschlossen.

##### 5.1 Be- Entwässerung

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich an die Stadtentwässerung angeschlossen. Längs der St. Petersburger Straße sind weitere Anschlußmöglichkeiten gegeben.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 50 l/qm überdachte Grundfläche betragen. Der Inhalt der oberen Hälfte des Fassungsvermögens muß gedrosselt (mindestens 0,5, höchstens 1,0 cbm/Std. abgeführt werden. Darüberhinaus sind die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Gebrauchswasser (z.B. zur Gartenbewässerung ist zulässig).

##### 5.2 Gas

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes sowie im südwestlichen Teil St. Petersburger Straße ist der Anschluß an die Gasversorgung gegeben.

##### 5.3 Fernwärme

Die zur Zeit vorhandene oberirdische Fernwärmeleitung längs der St. Petersburger Straße ist im vorgesehenen Trassenbereich ins Erdreich zu verlegen.

5.4 Elektrizität

Längs der St. Petersburger Straße ist eine 20 KVA-Leitung vorhanden. Diese Leitung muß umverlegt werden.

Ausnahmsweise kann die Verwendung von Brennstoffen aller Art zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen (Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. (§ 9, Abs. 1, Nr. 23 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet sind neben den öffentlichen Erschließungsflächen besondere Leitungsrechte zur Verlegung der inneren Erschließung und Versorgung vorgesehen. Ebenso Standorte für Übergabestationen.

Für das gesamte Bebauungsgebiet ist noch eine Erschließungsplanung zu fertigen. Aufgrund einer ersten Kostenschätzung sind mit Erschließungskosten von ca. 15.000.000,- zu rechnen.

6. Bodenordnung

Der Bebauungsplanbereich soll durch eine Bodenordnung gemäß § 45 bis 79 und 80 - 84 BauGB der Nutzung zugeführt werden (Umlegungs-Grenzregelung).

Rostock, den 15.05.1992  
SÖ/sch

---