

**B e g r ü n d u n g**  
zur Bauleitplanung für das

**Industriegebiet**

**16.GI.13.1**

**"NÖRDLICH GOORSTORFER STRASSE"**

Als Änderung des Gewerbegebietes  
16.GE.13 vom 20.08.1991

Aufgestellt                      Rostock, 20.04.1993  
Überarbeitet                    Rostock, 20.01.1994

  
Rudolf Ahrens  
Architekt

ROSTOCK, 8.6.94

  
Dipl.-Ing. Möhner  
Senator für Bau- und  
Wohnungswesen

SENATOR FÜR BAU- UND WOHNUNGSWESEN

Diese Begründung zeigt die wesentlichen Anforderungen, Ziele und Zwecke sowie die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen gemäß folgender Inhaltsgliederung auf:

### **Inhaltsgliederung**

1. Anforderungen, Ziele und Zwecke
2. Lage im Raum
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Landesplanung - Regionalplanung
5. Umweltschutz-Umweltverträglichkeit
6. Abwägungsvorgang-Abwägungsergebnis
7. Festsetzungen
8. Zustand der Natur und Landschaft
9. Maßnahmen, die alsbald getroffen werden
10. Kosten der Kommune und Finanzierung
11. Bodenordnende Maßnahmen
12. Infrastruktur-Einrichtungen
13. Soziale Maßnahmen
14. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich
15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange
16. Bodenfunde
17. Altlasten
18. Höhenlage und Bodenverhältnisse
19. Verkehrsanbindungen
20. Vorhandene Bebauung und Bepflanzung
21. Wasserversorgung, Feuerlöschwasser
22. E- und Wärmeversorgung und Fernmeldenetze
23. Oberflächenentwässerung, Schmutzwasser- und Müllbeseitigung
24. Änderungen und Ergänzung durch die teilweise Gebietsumwandlung von GE in GI

## **B e g r ü n d u n g**

-----

**zum Bebauungsplan  
Nr. 16.GI.13.1**

**I n d u s t r i e g e b i e t**

**"NÖRDLICH GOORSTORFER STRASSE"**

Auf der Grundlage des bestätigten Flächennutzungsplanes sowie der Präzisierung und Fortschreibung des Aufstellungsbeschlusses zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Senatsbeschuß Nr. 168/29/90 vom 01.10.1990 und Bürgerschaftsbeschuß Nr. 152/10/90 vom 05.12.1990) hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 10.04.1991 den Beschluß über die Aufstellung von Bebauungsplänen für ausgewählte städtische Planungsgebiete gefaßt.

Das Gewerbegebiet "Nördlich Goorstorfer Straße" ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der auf dieser Grundlage erarbeitete Bebauungsplan wurde durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 02.07.1992 beschlossen und am 23.12.1992 durch den Innenminister des Landes Mecklenburg-Vorpommern genehmigt.

Die Bewerbung eines Betonwerkes für die Nordhälfte des Gebietes löste einen neuen Bürgerschaftsbeschuß vom 05.01.1993 aus, in dem die Umwandlung der Nordhälfte des Gewerbegebietes in ein Industriegebiet beschlossen wurde. Die dem entsprechenden neuen Darstellungen im B-Plan wurden nachstehend, insbesondere unter Pkt. 24, mit behandelt.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt auf der Grundlage des § 2 BauGB.

## zu 1.: Anforderungen, Ziele, Zwecke

Die Stadt will mit den Festsetzungen dieses B-Planes eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine, dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Die bauliche und sonstige Nutzung für gewerbliche Grundstücke soll hiermit vorbereitet und verbindlich einer gezielten Nutzung zugeführt werden.

Die Mitteilungspflicht an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist erfolgt. Das Ergebnis steht noch aus und wird bei Erfordernis auch nach weiterer Abwägung in die endgültige Planung einfließen.

Die Entwicklung dieses Gebietes mit den Belangen der gewerblichen Wirtschaft, zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, einer verkehrsgerechten Erschließung (Straßenbau), des Umweltschutzes (Abwasserbeseitigung) und zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft mit einem wohnortnahen Arbeitsplatz, soll Berücksichtigung finden.

Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen, in dem hier konzentriert gewerbliche Bauflächen erschlossen werden.

Die Bauflächen finden eine günstige Zuordnung zur bestehenden Infrastruktur, insbesondere die Verkehrsanbindung sowie Ver- und Entsorgung.

Mit der Festsetzung des B-Planes werden im Einzelnen folgende Planungsziele angestrebt:

- \* Beschleunigung der Planungsverfahren, um im Sinne einer wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt in Verbindung mit einer gezielten Wirtschaftsförderung Ansiedlungsflächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen kurzfristig bereitzustellen.
- \* Durchsetzung einer effektiven, geordneten Flächennutzung unter Einbeziehung der inhaltlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsrahmenplanes.
- \* Nutzung bestehender Flächenreserven innerhalb vorhandener Planungsbereiche.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist das "Gewerbegebiet "Nördlich Goorstorfer Straße" für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgesehen.

## zu 2.: Lage im Raum

Die Lage des Gewerbegebietes sowie des Industriegebietes innerhalb der Stadt und zum Umfeld ist aus dem anliegenden Übersichtsplan M 1:50000 ersichtlich.

### **zu 3.: Entwicklung aus dem F-Plan**

Die Bearbeitung des B-Planes erfolgte in Abstimmung mit der Fortschreibung des betreffenden Teilflächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock. Die Grundstrukturen des F- und B-Planes sind deckungsgleich und die B-Pläne 16.SO.12 und 16.Ge.13, sowie 16.GJ.13.1 wurden aufeinander abgestimmt.

### **zu 4.: Landesplanung - Regionalplanung**

Eine Abstimmung mit dem Amt für Regionalplanung Rostock hat am 08.07.1991 stattgefunden.

Danach befindet sich die laufende Bauleitplanung in der grundsätzlich vorgesehenen Nutzung der Gebiete in Übereinstimmung mit bisher entwickelten Vorstellungen.

### **5. Umweltschutz - Umweltverträglichkeit**

Die Einbeziehung von Umweltbelangen wurde vorgenommen, um die Natur weitestgehend zu schützen und zu bewahren. Zur Umweltvorsorge sollen Umweltbelastungen erkannt und von vornherein vermieden oder zumindest gemindert werden.

Hierbei wird die Planung auf ihre Auswirkung auf Mensch, Flora und Fauna sowie Natur und Landschaft, Wasser, Luft, Boden und Klima etc. untersucht.

Der Einbeziehung von Umweltbelangen liegen heute noch ungleiche individuelle Bewertungsmaßstäbe zugrunde. Es gibt keine wissenschaftlich abgesicherten Bewertungskriterien, mit deren Hilfe etwa die Grundwasserbelastung und die Lärmbelastung der Bevölkerung auf einen gemeinsamen Nenner gebracht werden kann. Die Erfassung und Bewertung von Umweltbelastungen soll systematisch und vorausschauend erfolgen, sie soll sowohl positive als auch negative Folgewirkungen aller umweltrelevanten Sachverhalte aufzeigen und darlegen. Zur Entscheidungshilfe sollen alle Umweltaspekte rechtzeitig, vollständig und mit den bislang zur Verfügung stehenden Methoden untersucht, bewertet und zu einer Ergebnisaussage zusammengefaßt werden.

Gemäß § 1, Abs. 5, Ziffer 7 BauGB hat die Stadt die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen. Die möglichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend genannt:

## **Siedlungsstruktur**

Die Plangebietsfläche wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Ortslagen Hinrichsdorf, Neu-Hinrichsdorf und Goorstorf bringen nur relativ geringe Einflüsse für das Gebiet. Die Bäderstraße (Hinrichsdorfer Straße) und der vorhandene Autobahnzubringer stellen Einflußfaktoren für das Gebiet dar.

In höherem Maße sind künftig Einflüsse aus dem Betrieb des im Bau befindlichen Kohle-Kraftwerkes 2500 m nord-westlich des Plangebietes zu erwarten.

Von den bisher bekannten, im Plangebiet neu anzusiedelnden Betrieben werden keine besonderen, größeren, voraussehbaren Emissionen ausgehen, außer denen aus der Verkehrsbelastung.

## **Luft/Klima**

Im Plangebiet ist die Luft im Prinzip bisher nicht zusätzlich verunreinigt. Gefährdungspotentiale sind nicht bekannt. Bei Betriebsgenehmigungen ist dafür Sorge zu tragen, daß zusätzliche Geruchsbelästigungen vermieden werden. Beeinträchtigungen im Kleinklima werden nicht gesehen. Die Bebauung bewirkt jedoch eine Veränderung der Landschaft. Zur Einbindung in die Landschaft sollen Grünstreifen, Baumgruppen angepflanzt werden.

Da die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt ist, kann man davon ausgehen, daß etwa 0,2 der Grundfläche mit standortgerechten (heimischen) Gehölzern bepflanzt werden. Hierfür ist ein Anpflanzungsgebot textlich festgesetzt.

Parallel zum B-Plan wurde ein "Grünordnungsplan" erarbeitet. Hierzu wird auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes der Umfang und die Qualität der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Anteil der versiegelten Flächen des Plangebietes ausgewiesen.

## **Lärm**

Lärmquellen sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch Einhaltung des § 8 BauNVO, in dem in Gewerbegebieten vorwiegend nicht erheblich belästigende Betriebe unterzubringen sind, wird gewährleistet, daß zusätzliche Lärmbelastungen weitestgehend nicht erfolgen. Ein flächenbezogener maximaler Schalleistungspegel ist textlich festgesetzt.

In den an Wohnbebauung angrenzenden Baufeldern sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 besonders zu beachten.

## **Boden**

Die Wertigkeit des Bodens ist hier nicht höher einzuschätzen, als in anderen Teilen des Stadtgebietes. Eine unnötige Versiegelung des Bodens sollte weitestgehend vermieden werden. Anstatt geschlossener Oberflächenbefestigungen (Beton, Asphalt) sollten Pflasterungen und soweit möglich Schotterrasen gewählt

werden. Die textliche Festsetzung, daß 80 % des Baugrundstückes nur bebaut bzw. versiegelt werden darf, soll einer Vollversiegelung entgegen wirken.

#### **Grundwasserangebot**

Im Plangebiet teilweise angeordnete Felddrainagen lassen auf oberflächennahes Grund- oder Schichtenwasser schließen. Baugrundaufschlüsse liegen allgemein nicht vor.

#### **Oberflächenwasser**

Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den öffentlichen Vorfluter (Nienhäger Bach) mit Weiterführung in den Breitling erfolgt zeitlich verzögert und mengenmäßig gedrosselt über Rückhalteanlagen (Retentionsteiche). Oberflächenwasser von Park- und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie Reparaturflächen, Tankstellenhöfe etc., bei denen die Gefahr einer Wasserverschmutzung durch Leichtflüssigkeiten bzw. anderen wasserschädigenden Stoffen besteht, sind vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation vorzubehandeln (Abschneider, Neutralisation, Filter o.ä.).

#### **Wasserbewirtschaftung**

Wasserversorgungstechnisch ist das Gelände durch die geplante Haupttransportleitung DN 600 im Bereich Hinrichsdorfer Straße abgesichert (Vorhaben Primärererschließung Hinrichsdorfer Straße).

#### **Tier- und Pflanzenwelt**

Neben der schützenswerten Pflanzenwelt, besonders im Bereich des Swienschuhlenwaldes ist von einem gewissen Umfang an Wildbestand in diesem Bereich auszugehen. Zwischen dem "Swienschuhlenwald" und dem "Südenholz" nördlich Goorstorf über die Bäderstraße hinweg, ist darüberhinaus mit Wildwechsel zu rechnen. Deshalb ist geplant, zwischen beiden Waldabschnitten im Bereich der Ortslage Alt-Hinrichsdorf intensivere Ausgleichsmaßnahmen als Grüngürtel im "Grünordnungsplan" auszuweisen. Einzelbiotope, wie die Feldhecke nördlich des Gewerbegebietes, ein Grünstreifen östlich der Bäderstraße, werden erhalten, ausgebaut oder neu angelegt und im "Grünordnungsplan" gesondert ausgewiesen.

## **Schlußbetrachtung**

Auf Grund des weitgehend zu schonenden Bestandes, der auf Grundlage der "Eingriffs- und Ausgleichsregelung" basierenden Minimierung unvermeidlich werdende Eingriffe, können größere Beeinträchtigungen der Landschaft in Grenzen gehalten werden. Für detailliertere Betrachtungen wird auf den Grünordnungsplan hingewiesen.

### **zu 6.: Abwägungsvorgang - Abwägungsergebnis**

Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, sowohl gegeneinander als auch untereinander, ist die Stadt zu dem Ergebnis gelangt, daß die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung diese Planung erfordert, und daß hier erhebliche Beeinträchtigungen nicht vorliegen. Insbesondere sind für diesen Standort zu nennen.

- Einbindung in die bestehende Infrastruktur ist als günstig einzustufen,
- Immissionen und Emission wirken sich auf angrenzende Nutzung unwesentlich aus,
- die dezentrale Lage zum gewachsenen Stadtkern.

Das Baugebiet ist in seiner Größen- und Zuordnung abgestimmt auf die örtlichen Verhältnisse.

Die Art der Nutzung ist nach den voraussehbaren Entwicklungen und Anlagen festgesetzt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes ist hiermit vorgegeben.

Der Rahmen für das bestimmte Baugebiet und deren Zweckbestimmung ist auch im Flächennutzungsplan aufgezeigt.

Die Genehmigungsfähigkeit der Einzelbauvorhaben in dem Gewerbegebiet bleibt jedoch weiterhin anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Bauordnungsrecht, Immissionschutzrecht, Naturschutzrecht) vorbehalten.

Unverträgliche Nutzungen werden hierdurch nicht hervorgerufen, weitere räumliche Trennungen und Schutzwürdigkeiten werden nicht für erforderlich gehalten.

## zu 7.: Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage als "zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen".

Sie sind weiterhin in der "Planzeichenerklärung" erläuternd aufgeführt. Darüberhinaus werden "textliche Festsetzungen" auf der Planunterlage aufgeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wird nach den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und nach dem voraussichtlichen Bedarf festgesetzt.

Die Gewerbegebiete sollen gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dienen. Das Industriegebiet nimmt ein Betonwerk und ein Umspannwerk auf. Die Zweckbestimmung und die Art der Nutzungen sind mit den hier getroffenen Festsetzungen im Plan, mit den Nutzungsschablonen und mit den textlichen Festsetzungen vorgegeben.

Die übrigen Bereiche im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen, als nicht überbaubare Flächen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen und als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die städtebauliche Entwicklung und Integration läßt den Standort sinnvoll erscheinen. Die infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere die des Verkehrs, werden hier als besonders geeignet angesehen.

Auswirkungen im Sinne einer schädlichen Umwelteinwirkung oder auf die Infrastruktur und den Naturhaushalt sind an dieser Stelle im Stadtgebiet als am geringsten anzusehen bzw. werden durch Ausgleichsmaßnahmen abgebaut.

Das Maß der baulichen Nutzung im Gebiet wird nach dem voraussichtlichen Bedarf festgesetzt.

Der Ansatz der Geschoß-/Grundflächenzahlen wird gemäß BauNVO 1990 wie folgt vorgenommen und festgesetzt:

Geschoßflächenzahlen für GE-Gebiet und GI-Gebiet  
= 1,6 (lt. § 17 (1) und § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl für GE-Gebiet und GI-Gebiet  
= 0,8 (lt. § 17 (1) und § 19 BauNVO).

Der Ansatz dieser Geschoß-/Grundflächenzahlen für dieses Gebiet läßt eine Verdichtung zu, die hier städtebaulich für erforderlich gehalten wird.

Das gewählte Höchstmaß bei der Geschoßflächenzahl soll dazu beitragen, daß eine Übermasse an Bebaubarkeit vermieden wird und eine Durchgrünung des Gebietes nach dem bisherigen Bestand in den bebauten Bereichen in der Ortslage beibehalten wird.

Die Grundflächenzahl wurde mit der Obergrenze festgesetzt und gibt, in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, die Geschoßflächenzahl somit vor.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II allgemein festgesetzt. Diese festgesetzten Vollgeschosse gelten allgemein als Höchstgrenze.

Für das Baugebiet wird die Ausnahme, daß Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 (3) lt. BauNVO) errichtet werden dürfen, allgemein zugelassen. Hierdurch soll die Attraktivität des Gebietes gesteigert werden.

Die Bauweise für das Gewerbegebiet und das Industriegebiet wird als "abweichende Bauweise" gemäß § 22 Abs. 4 BauNV festgesetzt.

In diesen Bereichen ist mit Gebäuden über 50 m Länge und Breite zu rechnen. Für die freie Gestaltung ist damit Vorsorge getroffen.

Die abweichende Bauweise dürfte dem städtebaulichen Erscheinungsbild und dem gewerblichen und industriellen Charakter entsprechend angemessen sein.

Die Baugrenzen geben den Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen und sind großzügig festgesetzt. Hierdurch soll die Gestaltungsfreiheit (Gliederung der Baukörper) bei der Bauplanung nicht unnötig eingeschränkt werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gebietes entlang den Straßenbegrenzungslinien sollen, bis auf die Ein- und Ausfahrten, mit Großgrün (Einzelbäume) und Unterpflanzungen (Büsche) besetzt werden, um dadurch eine Gliederung und Durchgrünung des Gebietes zu erzielen.

Verkehrsflächen sind nach dem voraussichtlichen Bedarf festgesetzt. Die Haupteinschließung erfolgt von der westlich tangierenden Bäderstraße aus.

Bei den Betrieben sind die notwendigen Stellplätze gemäß § 49 BauO innerhalb der überbaubaren Flächen zu schaffen. Park- und Stellplätze für Besucher und Betriebsangehörige müssen auf den Grundstücken angeordnet werden. PKW- und LKW-Stellflächen sind über entsprechende Leichtflüssigkeitsabscheider zu entwässern.

Öffentliche Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen.

### **Private Grünflächen**

Auf den gemeinsamen Grundstücksgrenzen ist weitestgehend ein Baumbestand zu schaffen (siehe textliche Festsetzung).

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft werden im "Grünordnungsplan" gesondert festgesetzt.

Standortgerechte Bäume sollen weitestgehend erhalten und geschützt werden.

Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern erfolgt im wesentlichen entlang der Grenzen zur Raumtrennung.

Die Raumtrennung zwischen den einzelnen Betrieben soll als private Grüntrennung mit standortgerechten Büschen und Bäumen gepflanzt werden. Insbesondere soll hiermit ein Sichtschutz erzielt werden.

### **Sonstige Planungen**

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke festgesetzt. Diese sind von Sichthindernissen freizuhalten.

### **Erläuterungen der "Textlichen Festsetzungen"**

Zu 1.4: Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO wird allgemein zugelassen, um bei Bedarf und nach Erfordernis hier frei planen und gestalten zu können bzw. den Betrieben eine Ansiedlung mit Wohnung zu ermöglichen.

(Bezug: § 1, Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO)

Zu 3.: Die abweichende Bauweise soll auch Gebäudelängen über 50 m hinaus ermöglichen, sofern dies für geschäftliche, gewerbliche, betriebliche oder sportliche Anlagen erforderlich werden könnte.

(Bezug: § 22, Abs. 4 BauNVO)

Zu 4: Um eine Verkehrsgefährdung weitgehend auszuschließen, sollen die im Plan eingetragenen "Sichtdreiecke" freigehalten werden. Der Bewuchs ist in entsprechender Höhe vorzusehen bzw. zu beschneiden. Es gilt das Mittelmaß zwischen Oberkante beider Straßen in der Achse gemessen.

Auch Nebenanlagen (z. B. Garagen) sind ebenfalls hier ausgeschlossen

(Bezug: § 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB).

#### **zu 8.: Zustand der Natur und Landschaft**

Der Landschaftsraum, der durch die geplante Gewerbe- und Industrieansiedlung in Anspruch genommen wird, ist Teil der Lehm-moränenlandschaft des Stuthöfer vernästen Moränengebietes. Die traditionell vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung hinterließ teilweise jahrhundertealte Strukturen wie Feldhecken, Kopfweidenreihen, Sölle und Gräben. Diese reiche Gliederung bestimmt heute sowohl den ökologischen (im Sinne des Naturhaushalts) als auch den ästhetischen Wert des Planungsgebietes. Die nur inselartig anzutreffenden Restwälder, deren Existenz sich ebenfalls über mehrere Jahrhunderte zurückverfolgen läßt, vervollständigen das Biotopspektrum und erhöhen den landschaftlichen Reiz. Besondere Bedeutung erlangt das betrachtete Gebiet als Bindeglied zwischen den bevölkerungsreichen Wohngebieten im Nordosten der Stadt und den stadtnahen Erholungsgebieten des Strandes bei Markgrafenheide und der Rostocker Heide mit dem Schnatermann. Die Bäderstraße als deren einzige Verbindung durchschneidet das Gebiet und gewährt reizvolle Blicke in die wechselnden Landschaftsräume.

Der unmittelbar von der Bebauung betroffene Bereich ist eine ungegliederte, ausgeräumte Ackerfläche. Lediglich in Randlage sind Gehölzbestände (Feldhecken) zu berücksichtigen (vgl. Bestandsaufnahme und -bewertung im Grünordnungsplan).

#### **zu 9.: Maßnahmen, die alsbald getroffen werden**

Als bald zu treffende Maßnahmen sind erforderlich für

1. Umringsvermessung, Objektplanung
2. Straßenbau, Vermessung, Freilegung der Flächen
3. Schmutzwasserkanalisation, Oberflächenentwässerung und Herstellung der Versorgungsleitungen
4. Infrastruktur mit endgültiger Herstellung der zweckgebundenen Anlagen und Einrichtungen als Erschließungsanlagen

#### **zu 10.: Kosten, Finanzierung und Plandaten**

Die Planungskosten sind im Haushaltsplan ausgewiesen und werden durch Förder- und Eigenmittel aufgebracht. Kosten zur Erschließung des Plangebietes entsprechend dem BauGB werden durch Fördermittel und Eigenmittel der Stadt gemäß des Bewilligungsbescheides des Wirtschaftsministers von Mecklenburg/Vorpommern vom August 1991 aufgebracht und im jeweiligen Haushaltsplan ausgewiesen.

#### **zu 11.: Bodenordnende Maßnahmen**

Gemäß § 24 BauGB wird die Stadt von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die für den Gemeindebedarf oder als Verkehrs-, Versorgungsflächen oder Pflanzbindungen festgesetzt sind, erforderlichenfalls Gebrauch machen.

Das gilt insbesondere für die neue Bäderstraße sowie die Ver- und Entsorgungstrassen.

Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen befriedigende Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, die §§ 45 und 80 des BauGB anzuwenden.

#### **zu 12.: Infrastruktur - Einrichtungen**

Das Planungsgebiet liegt an der Hinrichsdorfer Landstraße (Bäderstraße), die eine direkte Anbindung an die Autobahn Rostock-Berlin hat.

Zur Erschließung des Gebietes werden Primärererschließungsleitungen aus dem Wohngebiet Dierkow längs der Bäderstraße an das Gebiet herangeführt.

#### **Wasserversorgung**

Bau der Haupttransportleitung DN 600 entlang der Hinrichsdorfer Straße mit Anschluß an die Hauptleitung DN 300 im Bereich Stuthof und Anschluß süd-westlich an die HTL Dierkow-Kraftwerk NO DN 800.

#### **Schmutzwasserableitung**

Bei einer Schmutzwassersammelleitung mit Pumpstation(en) unter Berücksichtigung des zukünftigen Ausbaugrades der Hinrichsdorfer Straße (derzeit in der Planung) zur Überleitung in das städtische Abwassernetz.

#### **zu 13. Soziale Maßnahmen**

Bei der Verwirklichung des B-Planes werden soziale Maßnahmen nicht erforderlich.

Im wesentlichen sollen hier Arbeitsplätze zusätzlich geschaffen werden.

#### **zu 14.: Geltungsbereich**

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 20 000 ist auf der Planunterlage 1 : 2000 mit dargestellt. Darüberhinaus enthält diese Begründung einen Übersichtsplan M 1 : 50 000.

Das Plangebiet liegt am Stadtrand von Rostock an der Hinrichsdorfer Landstraße und wird an diese verkehrsmäßig angebunden und hat darüberhinaus Anschluß an die 800 m entfernt liegende Bundesautobahn A 19 Berlin - Rostock.

#### **zu 15.: Beteiligung der Bürger, Träger öffentlicher Belange und benachbarter Gemeinden sowie Auslegung**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 03. und 04.11.1990 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung zum Flächennutzungsplan der Stadt im Modellraum des Rathauses durchgeführt.

Im Aufstellungsbeschluß der Bürgerschaft zur Erarbeitung des B-Planes wurde kein gesonderter Hinweis zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung gegeben.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, gemäß § 4, Abs. 2 BauGB, beteiligt und nach § 3, Abs. 2 BauGB über die Auslegung benachrichtigt.

Ebenfalls wird die Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2, Abs. 2 vorgenommen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit dem Erläuterungsbericht erfolgt gemäß § 3, Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht.

#### **zu 16.: Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein:

Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen - auch geringe Spuren solcher Funde.

Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen, wonach sie meldepflichtig sind.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmen. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Denkmalschutzbehörden (Stadtkreis) entgegen.

#### **zu 17.: Altlasten**

Altablagerungen und Altlasten, die als altlastenverdächtige Flächen in Betracht kommen könnten, sind in dem hier aufgezeigten Plangebiet nicht bekannt.

Siehe Umfeldanalyse der Gesellschaft für Umwelttechnik Mecklenburg/Vorpommern e.V. v. 29.01.92.

#### **zu 18.: Höhenlage und Bodenverhältnisse**

Das Gebiet mit einer Fläche von 52,3 ha ist in sich eben und weist ein gleichmäßiges Gefälle von 5 % in nord-östlicher Richtung auf.

Aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Ackerfläche ist mit einer 0,3 - 0,5 m starken Oberbodenschicht zu rechnen.

Detaillierte Kenntnisse über nachfolgende Bodenschichten sind aufgrund fehlender Baugrundaufschlüsse nicht bekannt.

Es wird jedoch davon ausgegangen, daß der ausstehende Mineralboden für eine weitere Bebauung ausreichend tragfähig ist und normale Gründungsaufwendungen zu erwarten sind.

#### **zu 19.: Verkehrsanbindung**

Es erfolgt eine Straßenanbindung an die Hinrichsdorfer Straße.

#### **zu 20.: Vorhandene Bebauung und Bepflanzung**

Der geplante Gewerbe- und Industriestandort wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Gesamtfläche ist frei von Bebauung. Alte Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. andere tiefbauliche Anlagen, außer Dränagen, die evtl. als Bauhindernis auftreten könnten, sind nicht bekannt.

Angrenzende Bebauung:

nord-westlich: Gemeinde Alt-Hinrichsdorf

südlich: Gemeinde Neu-Hinrichsdorf

Vorhaben Allkauf.

Westlich und östlich ist der Standort anbaufrei.

Baumbestand: vorhandene Bepflanzung - siehe Grünordnungsplan und Pkt. 8 dieser Begründung.

#### **zu 21.: Wasserversorgung (Trink-, Brauch- und Löschwasser**

Wasserversorgungstechnisch ist das Gelände durch die geplante Haupttransportleitung DN 600 im Bereich Hinrichsdorfer Straße abgesichert (Vorhaben Primärererschließung Hinrichsdorfer Straße).

## **zu 22.: Elt- und Wärmeversorgung und Fernmeldenetz**

### **Elt-Versorgung**

Es handelt sich um weniger elt-intensive Vorhaben. Zur elt-seitigen Erschließung des Gewerbegebietes ist voraussichtlich die Errichtung einer oder mehrerer Trafostationen erforderlich. Die E-Versorgung kann von der HEVAG rechtzeitig gesichert werden. Dafür sind quantitative und vor allem zeitliche Anforderungen von den Nutzern anzumelden.

### **Versorgung mit Wärmeversorgung**

Entsprechend einer Abstimmung mit HEVAG am 21.01.1991 (sh. NS vom 22.01.1991) stehen noch Reservegrößen an Wärmeenergie aus dem geplanten Kraftwerk beim ÜSH zur Verfügung. Da z. Z. nicht bekannt ist, wer insgesamt als Wärmeabnehmer in Betracht kommt, dazu auch von den angrenzenden geplanten Gewerbebestättengebieten Goorstorf, Bentwisch, Hinrichsdorfer Straße ... ist eine entsprechende Abstimmung mit der Kommune erforderlich.

### **Telefonversorgung**

Für die Versorgung mit Nachrichtentechnik bieten sich über TELEKOM mehrere Varianten an

#### **Anschluß an**

- das Glasfaserkabel als Verbindung der FM-Stelle Dierkow und Krummendorf (Ostseite der Autobahn zum Seehafen)
- ab OVST 12000 Krummendorf
- ab FM-Vermittlung Dierkow (1991 Inbetriebnahme)
- ab FM-Vermittlung Nienhagen (geplant).

Der Anschluß ab Dierkow erscheint für einen kurz- bis mittelfristigen Anschluß am günstigsten, bei Trassenführung östlich des Autobahnzubringers.

## **zu 23.: Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung**

### **Regenwasserableitung**

Das Gelände östlich der Hinrichsdorfer Straße liegt nicht mehr im Einzugsgebiet des Liepengrabens, so daß eine Ableitung anfallender Regenmengen nur über eine neu zu schaffende Vorflut realisiert werden kann (Primärserschließung Hinrichsdorfer Straße)

Es ist vorgesehen, über ein System von erdverlegten Rohrleitungen und offenen Gräben mit Retentionsmöglichkeiten anfallendes Regenwasser aus den Gewerbeflächen dem Nienhäger Bach zuzuleiten.

Der weitere Abfluß erfolgt dann über den Peezer Bach (südlicher) in den Breitling. Dabei muß ein Teilausbau dieser natürlichen Vorfluter erfolgen.

Für das Gewerbegebiet Nr. 16.GE.13 und das Industriegebiet Nr. 16.GI13.1 "Nördlich Goorstorfer Straße" wird mit einer Regenabflußmenge von 60 l/s ha gerechnet (Qr. 15,1 = 100 l/s x ha).

### **Schmutzwasser**

Das sanitäre Abwasser wird über eine derzeitig geplante Sammelleitung im Rahmen des Vorhabens "Primärererschließung Hinrichsdorfer Straße" dem städtischen Abwassernetz zugeführt.

Durch die unmittelbar angrenzende Lage des Geländes zur Trasse kann daher die künftige Gewerbefläche als abwassertechnisch erschlossen angesehen werden.

Industrielles und gewerbliches Abwasser ist entsprechend gültiger Abwassereinleitungsbedingungen am Erzeugerort vorzuklären.

Geschätzte Schmutzwassermenge:

20 - 50 m<sup>3</sup>/d x ha  
500 - 1250 m<sup>3</sup>/d

### **Müllbeseitigung**

Die Hausmüllbeseitigung wird im Rahmen der städtischen Müllentsorgung realisiert.

Sondermüll aus gewerblichen bzw. industriellen Vorgängen ist individuell durch autorisierte Firmen in speziell dafür vorgesehenen und ausgewiesenen Sonderabfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Abfallentsorgung während der gesamten Bauzeit ordnungsgemäß zu gewährleisten ist. Bauabfälle sind entsprechenden Bauabfallaufbereitungsanlagen und Bodenaushub einer Wiederverwertung zuzuführen.

### **zu 24.: Änderungen und Ergänzungen durch die teilweise erfolgte Gebietsumwandlung von GE in GI**

Der auf Seite 2 dieser Begründung erwähnte Bürgerschaftsbeschluß vom 05.01.1993, welcher für die Nordhälfte des Gewerbegebietes Nr. 16.GE.13 eine Umwandlung in ein Industriegebiet vorsieht, löst nachstehend aufgeführte Änderungen bzw. Ergänzungen am vorerwähnten Gebiet aus.

1. Die Grenzen des B-Planes und die Einordnung in das Territorium sowie die Nachbarschaftsverhältnisse ändern sich nicht.
2. Als Nutzer für die von GE in GI umgewandelte Fläche, kommt ein Betonwerk (für die gesamte Nordhälfte des B-Planes) und am Ostende der Erschließungsstraße, ein geplantes Umspannwerk Goorstorf in Betracht. Die Südhälfte bleibt wie bisher.

3. Die Erschließungsstraße wurde in ihrer Lage geringfügig verlegt.  
Dabei wurde die Einmündung in die Bäderstraße als Kreuzung auf Höhe der vom Westen einmündenden Haupterschließungsstraße des Hafenvorgeländes Ost beibehalten. Es ändert sich nur die Richtung in Anlehnung an die alten Grundstücksgrenzen der Grundstücke Nr. 23 und 24.
4. Am Ostende der Erschließungsstraße wird das Umspannwerk Goostorf der HEVAG eingeordnet. Diese Lage bietet den Vorteil, daß bei 110 kV Zuleitung nicht über geplantes Baugelände innerhalb dieses B-Planes geführt werden muß.
5. Der Grünschutzstreifen zur Feldhecke an der Nordgrenze des Baufeldes GI, wurde von 20,0 m auf 15,0 m Breite geändert. Die Breite des Grünstreifens entlang der neuen Bäderstraße wird, nach Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün Rostock, wie bisher geplant, beibehalten.

## 6. Straßenverkehrliche Erschließung

### 6.1 Anbindung an das Straßenverkehrsnetz

Das Gelände nördlich Goorstorfer Straße ist straßenseitig an die Bäderstraße, einer von Rostock in Richtung Norden zu den Bädergemeinden Graal-Müritz und Markgrafenheide verlaufenden Straße angebunden. Dadurch sind folgende Verkehrsrelationen möglich:

- nach Rostock
- über die Anschlußstelle der A 19 zum Überseehafen
- über die Anschlußstelle der A 19 in Richtung Süden
- über die Anschlußstelle der A 19 zur B 105 nach Osten
- über die Bäderstraße nach Norden in den Kreis Rostock und Ribnitz-Damgarten
- über die noch zu bauende zweite Hafenanbindung (sog. Schwerlaststraße) zum Hafen
- über die noch zu bauende Straße zum Gewerbegebiet Bentwisch.

Der hauptsächlichliche Verkehr wird sich zwischen (GVZ nördlich des Plangebietes) und Anschlußstelle A 19 auf der Bäderstraße abwickeln.

### 6.2 Bäderstraße

Die Bäderstraße stellt als wichtige Verkehrsstraße die Straßenverbindung von Rostock in den sich gegenwärtig stark entwickelnden Wirtschaftsraum Rostock-Nord-Ost und zu den Strand- und Erholungsgebieten im Nord-Osten der Stadt her. In einer ersten Studie von 1980 wurde der vierspurige Ausbau mit den erforderlichen Ortsumgehungen der Orte Hinrichsdorf und Nienhagen konzipiert. Darauf aufbauend wurden im April 1992 Verkehrszählungen durchgeführt, um den neuen Anforderungen zu entsprechen. Die Querschnittsbelegung betrug rund 1000 Kfz/h bei einem Nutzfahrzeuganteil bis 15%.

Eine prognostische Einschätzung ergab eine Erhöhung des Verkehrsanteiles um rund 80%, der Nutzfahrzeuganteil aus dem GVZ und den künftig angrenzenden Gewerbegebieten wurde mit 300 bis 500 Kfz/h eingeschätzt.

Dieser Verkehr ist > 2000 Kfz/h mit hohem Nutzfahrzeuganteil rechtfertigt einen Querschnitt von ca. 4 m gemäß RAS/Q. Für die weitere Planung wurde der 4-spurige Querschnitt ohne Mittelstreifen gewählt. Als erste Ausbaustufe ist der 2-spurige Ausbau einschließlich der Ortsumgebungen durchgeführt mit Zwischenlösungen für die Knotenpunkte.

#### 6.3 Anschlußstelle A 19/Bäderstraße Hinrichsdorf

Zur Zeit ist die Anschlußstelle mit rd. 300 Kfz/h nur gering belastet. Die Anschlußfahrbahnen genügen mit ihren technischen Parametern noch nicht den künftigen Anforderungen. Im Auftrage des SBA, Abteilung Autobahn, läuft z.Zt. eine Planung zur normgerechten Planung der Anschlußstelle.

#### 6.4 Innere Verkehrserschließung des Gebietes nördlich Goorstorfer Straße

Das Planungsgebiet wird über einen Knoten mit Lichtzeichenanlage und Abbiegespuren an die **Bäderstraße** angeschlossen.

Für die öffentliche Straße, den Geh- und Radweg ist Straßenbeleuchtung vorgesehen.

#### **Ruhender Verkehr**

Der durch die Gewerbebetreibenden ausgelöste Bedarf an Stellplätzen wird voll auf eigenem Gelände abgedeckt. Nach eingehender Prüfung (Diskussion in Fachkreisen; Erfahrung vergleichbarer Gewerbegebiete) wurde entschieden, keine öffentliche Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum anzulegen, da es sich dabei lediglich um Bereitstellungsflächen für die bei den jeweiligen Betreibern ablaufenden Be- und Entladearbeiten handeln würde.

#### 6.5 ÖPNV

Entsprechend dem Entwurf des Generalverkehrsplanes wird eine Erschließung des nordöstlichen Planungsraumes der Stadt Rostock (einschließlich GVZ) mit Buslinien als ausreichend eingeschätzt. Für eine mögliche Straßenbahnerschließung sind notwendige Flächen reserviert.

## 7.0 Immissionsschutz

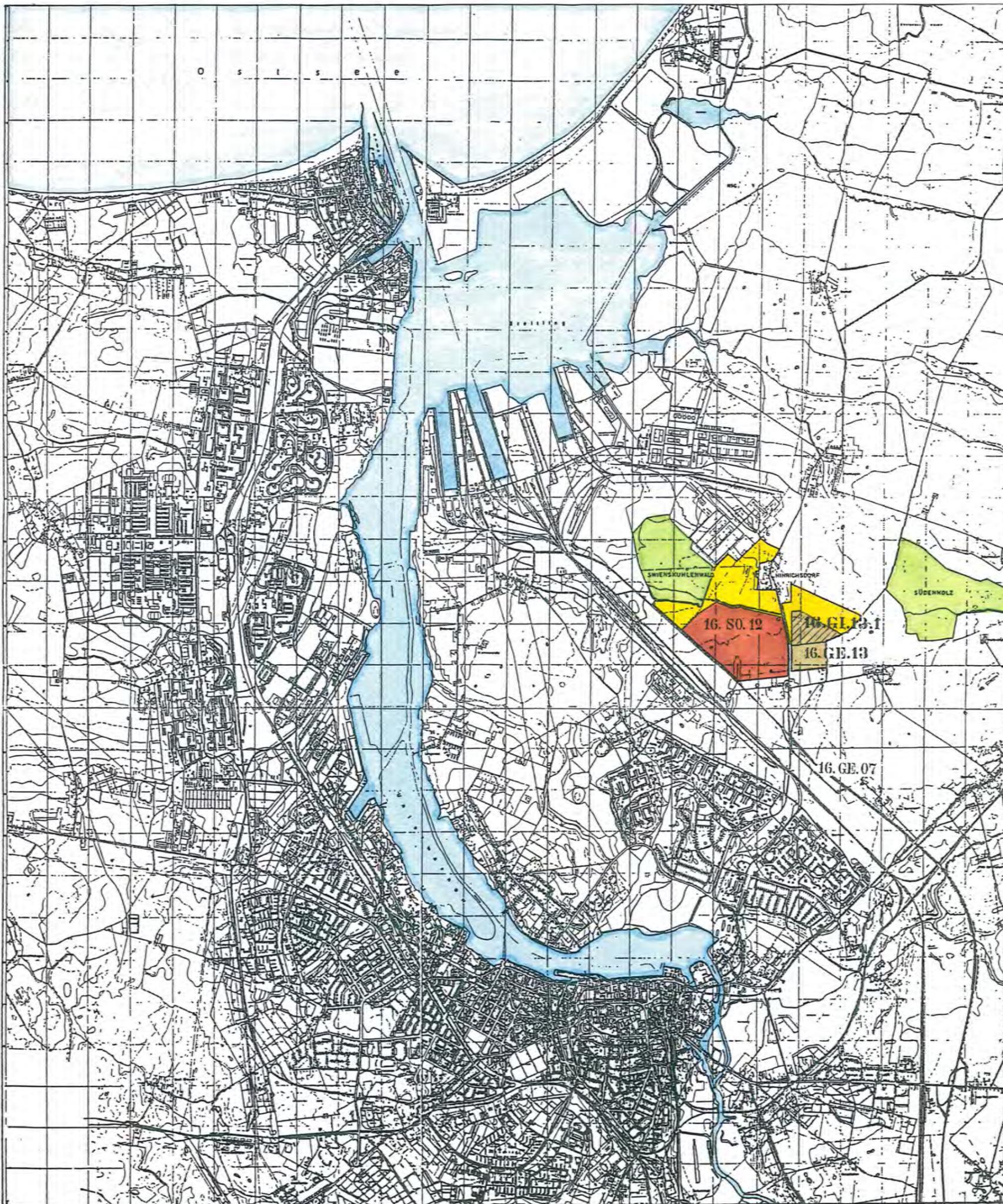
Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz ist prinzipiell davon auszugehen, dem Entstehen von Immissionen die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, entgegenzuwirken. Das betrifft Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärmestrahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

### 7.1 Staubimmissionen

Als Schwebestäube sind im jeweiligen Bauantragsverfahren nach den Richtlinien der TA-Luft zu prüfen, sofern die Anträge unter das Bundesimmissionsschutzgesetz fallen.

### 7.2 Lärmschutz

- Eine schalltechnische Stellungnahme vom 30.06.1993 von der Fa. ROGA GmbH Ingenieurbüro liegt vor.
- Ebenfalls liegt eine Stellungnahme zur vorgenannten Ausarbeitung des Amtes für Umweltschutz vom 11.10.1993 vor.
- Ergebnisse aus vorgenannten Punkten wurden im B-Plan Teil B "Textliche Festsetzungen" Pkt. 6 Lärmschutz erfaßt.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind in der Planung heranzuziehen, für dieses Gebiet gilt der zulässige Orientierungswert ist gleich dem um 10 dB (A) verminderten schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18005.



# HANSESTADT ROSTOCK

-  16.S0.12 SONDERGEBIET HAFENGEBUNDENE INDUSTRIE  
HAFENVORGELÄNDE OST
-  16.GE.13 GEWERBEGEBIET  
NÖRDLICH GOORSTORFER-STRASSE
-  AUSGLEICHSFLÄCHEN  
INNERHALB DES B-PLANES
-  VORHANDENER WALD
-  WASSERFLÄCHEN
-  16.GI.13.1 INDUSTRIEGEBIET  
NÖRDLICH GOORSTORFER-STRASSE

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1:50 000

20.05.1992

GEÄNDERT 20.4.93

*Handwritten signature*

Planungsgesellschaft für Architektur,  
Industrie- und Hafenausbau Rostock mbH

