

HANSESTADT - ROSTOCK

B e g r ü n d u n g

zur Bauleitplanung für das

Sondergebiet hafengebundene Industrie

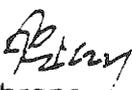
16.SO.12

"HAFENVORGELÄNDE OST"

Aufgestellt: Rostock, 20.08.1991

überarbeitet: Rostock, 20.05.1992

überarbeitet: Rostock, 30.06.1993


Ahrens
Architekt

Rostock, den

(Siegelabdruck)

Oberbürgermeister

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

E n t w u r f s b e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 16.SO.12
Sondergebiet hafengebundene Industrie

"HAFENVORGELÄNDE OST"

Auf der Grundlage des bestätigten Flächennutzungsplanes sowie der Präzisierung und Fortschreibung des Aufstellungsbeschlusses zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (Senatsbeschluß Nr. 168/29/90 vom 01.10.1990 und Bürgerschaftsbeschluß 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 "Hafenvorgelände Ost - südöstlicher Teil" ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Aufstellung des B-Planes erfolgt auf der Grundlage des § 2 BauGB.

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.

Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bestehen bisher nicht. Ein zwingendes Recht und Berücksichtigungspflicht besteht somit nicht. Daher sind die Erfordernisse der Raumordnung als öffentlicher Belang in die Abwägung mit einzubeziehen.

Die Mitteilungspflicht an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist erfolgt. Das Ergebnis 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 "Hafenvorgelände Ost als Sondergebiet für hafengebundene Industrie ausgewiesen.

Damit werden angesprochen:

- * Betriebe, deren Produktionsprozesse den Hauptfunktionen des Hafens, Umschlag und Lagerung unmittelbar vor- oder nachgelagert sind, für die eindeutige logistische Vorteile aus der Hafennähe resultieren.
- * Betriebe, für die die Nähe zum Hafen einen erheblichen wirtschaftlichen Standortvorteil bedeutet.
- * Betriebe, die aus dem produzierenden Bereich kommen und/oder aus dem Hafenterritorium verlagert werden müssen, keinen unmittelbaren Hafenbezug haben und wegen des Flächenzuschnittes sowie der Vermarktbarkeit von Restflächen angesiedelt werden sollen.
- * Sowie Großhandel nur für den gewerblich produzierenden Bereich

nicht zulässig sind:

großflächiger Einzelhandel
Großhandelsbetriebe des Lebensmittelsektors

Als vorgemerkte Bewerber für eine Ansiedlung im Gebiet sind folgende Gewerke zu nennen:

- * Kühlhaus
- * Exportverpackungsindustrie
- * LKW-Service
- * Tankhof einschl. Service
- * Montage- und Komplettierungsindustrie
- * Granit- und Marmorverarbeitung.

2. Lage im Raum

Die Lage des Sondergebietes innerhalb des Stadtgebietes und zur Umwelt ist aus dem anliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

3. Entwicklung aus dem F-Plan

Die Bearbeitung des B-Planes erfolgt 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 wurden aufeinander abgestimmt.

4. Landesplanung - Regionalplanung

Eine Abstimmung mit dem Amt für Regionalplanung Rostock hat am 08.07.1992 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 teilweise extensiv, teilweise 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 1500 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) Gehölzen 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 global ausgewiesen.

Lärm

Lärmquellen sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch Einhaltung des § 8 BauNVO, in dem in Gewerbegebieten vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe 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 Feldrainagen lassen auf oberflächennahes Grund- oder Schichtenwasser schließen. Baugrundaufschlüsse liegen allgemein nicht vor.

Oberflächenwasser

Der natürliche Vorfluter für das Gebiet ist der Liepengraben. Er wird den durch Versiegelung erhöhten Wasseranfall nicht direkt aufnehmen können. Es sind zusätzlich Rückhaltebecken anzuordnen, denen das Oberflächenwasser über Grundleitungen zugeleitet wird. Von diesen Regenrückhaltebecken (Lage am "Leitungsstreifen entlang des Autobahnzubringers) ist die Ableitung zu regulieren.

Wasserbewirtschaftung

Für die Trinkwasserversorgung wird von der Nordwasser GmbH eine Haupttransportleitung DN 1000 von Dierkow, unter den Gleisanlagen der Deutschen Reichsbahn, dem Autobahnzubringer hindurchgeführt geplant.

Eine Anschlußleitung DN 400 für das geplante Kraftwerk wird im Versorgungstreifen des Autobahnzubringers verlegt. Auf Höhe der Straße 2 wird ein Anschlußstutzen DN 200 für das Vorgelände Ost angeordnet.

Ausgehend von diesem Anschlußpunkt werden Versorgungsnetze gebildet. Eine Anbindung an eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 an der Hinrichsdorfer Straße ist vorgesehen.

Gleiserschließung

Es besteht eine Anschlußmöglichkeit an das Ausziehggleis Heizwerke für die Minol- und SHR-Heizhäuser. Für die notwendigen Rangierarbeiten wird im Vorgelände Ost eine zuglange Vorstellgruppe mit zunächst 3 Gleisen zu planen sein. Eine spätere Erweiterung auf 6 Gleise ist möglich. Die Vorstellgruppe wird nord-westlich des Swienschuhlenwaldes, parallel zur Versorgungsstrasse angeordnet. Die genaue Lage der Gleise kann nach den Erfordernissen des Flächenbedarfs der späteren Nutzer verändert werden.

Im Bereich der Ladestellen ist mit einer Längsneigung von 1,2 ‰ zu rechnen.

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 Hinrichsdorf intensivere Ausgleichsmaßnahmen als Grüngürtel im "Grünordnungsplan" auszuweisen. Einzelbiotope, wie die Kopfweidenreihe senkrecht zum Liepengraben, der Bereich unmittelbar am Liepengraben, das Feuchtbiotop am Autobahnzubringer, ein Grünstreifen westlich 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 werdender Eingriffe, können größere Beeinträchtigungen der Landschaft in Grenzen gehalten werden. Für detailliertere Betrachtungen wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

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 Emmission 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, Immissionsschutzrecht, Naturschutzrecht) vorbehalten. Unverträgliche Nutzungen werden hierdurch nicht hervorgerufen, weitere räumliche Trennungen und Schutzwürdigkeiten werden nicht für erforderlich gehalten.

7. Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage als "Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen". Sie sind in der "Planzeichenerklärung" erläuternd aufgeführt. Weiterhin sind "Textliche Festsetzungen" auf der Planunterlage aufgeführt.

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

Das (GE) soll gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dienen.

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, Regenrückhaltebecken und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die städtebauliche Entwicklung und Integration läßt den Standort sinnvoll erscheinen. Die infrastrukturelle Ausstattung, insbesondere die des Verkehrs werden hier als besonders geeignet angesehen. Die Zusammenfassung verschiedener Branchen und Größenordnungen des Handwerks, von Dienstleistungsbetrieben und Industriebetrieben läßt hier ein vielfältiges Angebot zu.

Auswirkungen im Sinne einer schädlichen Umwelteinwirkung oder auf die Infrastruktur und den Naturhaushalt sind an dieser Stelle im Stadtgebiet als gering anzusehen bzw. werden durch Ausgleichsmaßnahmen abgebaut (s. Grünordnungsplan).

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

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

Geschoßflächenzahlen für sonstige Sondergebiete
= 2,4 (lt. § 17 (1) und § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete
= 0,8 (lt. § 17 (1) und § 19 BauNVO).

Der Ansatz dieser Geschoß-/Grundflächenzahlen für die Baufelder 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 oder III je nach Baufeld festgesetzt. Diese festgesetzten Vollgeschosse gelten allgemein als Höchstgrenze.

Für das Sondergebiet 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 Attraktion des Gebietes gesteigert werden.

Die Bauweise für das Sondergebiet wird als "abweichende Bauweise" gemäß § 22 Abs. (4) BauNVO 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 Charakter entsprechend angemessen sein.

Die Baugrenzen geben den Rahmen der überschaubaren 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 SO-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 Hapterschließung erfolgt von der östlich tangierenden Bäderstraße aus. Es erscheint nötig, dem Sondergewerbegebiet eine kurze Straßenverbindung von und zum Seehafen außerhalb des Autobahnzubringers für Schwerlasttransporte zuzuordnen.

Flächen für die Beseitigung von Abwasser sind im südwestlichen Plangebiet im "Leitungstreifen" festgesetzt. Regenrückhaltebecken sollen eine Überlastung des Liepengrabens verhindern.

Bei den Betrieben sind die notwendigen Stellplätze für Besucher und Betriebsangehörige gemäß § 49 BauO innerhalb der überbaubaren Flächen zu schaffen.

Öffentliche Grünflächen sind als Straßenbegleitgrün innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen.

Private Grünflächen

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.

Wasserflächen sind nicht gesondert im B-Plan festgesetzt. Das vermehrte Oberflächenwasser soll über die geplanten Regenrückhaltebecken und durch Über- und Ablaufleitungen, die das Wasser dann kontinuierlich dem Vorfluter zuführen, abgeleitet werden.

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 Erhalten und Anpflanzen 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 bepflanzt werden. Insbesondere soll hiermit ein Sichtschutz erzielt werden.

Erläuterungen der "Textlichen Festsetzungen"

- 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 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. einer Vielzahl von 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)

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 vernäbsten Moränengebiets. 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 Planungsgebiets. 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.

Die unmittelbar von der Bebauung betroffenen Bereiche werden gegenwärtig als Ackerland genutzt oder liegen brach. Eine Vielzahl an landschaftlichen Kleinformen (Feldhecken- und Feuchtbiotope) ist bei der Überplanung der Flächen zu berücksichtigen (vgl. Bestandsaufnahme und -bewertung im Grünordnungsplan).

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 Versorgungsleitung
4. Infrastruktur mit endgültiger Herstellung der zweckgebundenen Anlagen und Einrichtungen als Erschließungsanlagen
5. Schützenswerte Biotope sind vor Baubeginn einzuzäunen

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.

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 89 ff des BauGB anzuwenden.

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. Gleisanbindungen sind für das Hafenvorge-lände Ost aus dem Bereichsbahnhof Peez über die Zustellgleise zum Heizkraftwerk möglich.

Wasserversorgung

Bau der Haupttransportleitung DN 400 - DN 1000 vom geplanten Kraftwerk NO bis Rostock-Dierkow mit Abzweig DN 200 für das Gewerbegebiet Ost (derzeit in der Planung als Maßnahme im Zusammenhang mit dem Kraftwerk).

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.

13. Soziale Maßnahmen

Bei der Verwirklichung des B-Planes werden soziale Maßnahmen nicht erforderlich. Im wesentlichen sollen hier Arbeitsplätze zusätzlich geschaffen werden.

14. Geltungsbereich

Übersichtskarte im Maßstab 1 : 20000 ist auf der Planunterlage 1 : 2000 mit dargestellt. Außerdem wurde ein Übersichtsplan M 1 : 50 000 dieser Begründung angefügt.

Das Plangebiet liegt am Stadtrand von Rostock an der Hinrichsdorfer Landstraße und wird an diese verkehrsmäßig angebunden. Darüber hinaus wird das Gebiet von der Autobahn Berlin-Rostock tangiert und hat Anschluß an diese über die Hinrichsdorfer Straße.

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.

16. Bodenfunde

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

Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Boderverfärbungen - 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.

17. Altlasten

Außer der im Grünordnungsplan aufgezeigten wilden Müllkippe sind Altablagerungen und Altlasten, die als altlastenverdächtige Flächen in Betracht kommen könnten, in dem hier aufgezeigten Plangebiet nicht bekannt.

18. Höhenlage und Bodenverhältnisse

Das 136,5 ha große Baugelände ist in sich eben und weist ein gleichmäßiges Gefälle von ca. 13,00 m NN im Süd-Westen auf ca. 8 m NN im Nord-Osten auf. Auf Grund seiner bisherigen Nutzung als Landwirtschaftsflächen ist mit einer 0,3 - 0,5 m starken Oberbodenschicht zu rechnen. Detaillierte Kenntnisse über nachfolgende Bodenschichten sind auf Grund fehlender Baugrundaufschlüsse nicht bekannt. Es wird aber davon ausgegangen, daß der Boden ausreichend tragfähig und für eine weitere Bebauung geeignet ist.

19. Verkehrsanbindung

Straßenanbindung erfolgt an die Hinrichsdorfer Straße. Eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit bietet sich durch die geplante Schwerlaststraße, die im Hinblick auf das GVZ als Verbindung zwischen dem Überseehafen und der Hinrichsdorfer Straße erforderlich wird.

20. Vorhandene Bebauung und Bepflanzung

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

Angrenzende Bebauung:

nord-östlich: Gemeinde Alt-Hinrichsdorf
südlich: Gemeinde Neu-Hinrichsdorf
nördlich: Groß-Tanklager Minol
nord-westlich: Swienskuhlen-Wald

Baumbestand:

vorhandene Bepflanzung siehe Grünordnungsplan und Pkt. 8 dieser Begründung.

21. Wasserversorgung (Trinkwasser, Brauchwasser, Feuerlöschwasser)

Trinkwasser

Für die Trinkwasserversorgung wird von der Nordwasser GmbH eine Haupttransportleitung DN 1000 von Dierkow unter den Gleisanlagen der Deutschen Reichsbahn, dem Autobahnzubringer hindurchgeführt geplant.

Eine Anschlußleitung DN 400 für das geplante Kraftwerk wird im Versorgungstreifen des Autobahnzubringers verlegt. Im Bereich des Anschlusses der Straße 2 an den Autobahnzubringer wird ein Anschlußstutzen DN 200 für das Vorgelände Ost angeordnet.

Ausgehend von diesem Anschlußpunkt werden Versorgungsmaschen gebildet. Eine Anbindung an eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 an der Hinrichsdorfer Straße ist vorgesehen.

Ausgehend von dem vorliegenden Erkenntnisstand können für den Trink- und Brauchwasserbedarf nur Grenzwerte angenommen werden:

Trink- und Brauchwasser: 20 - 50 m³/d.ha
1400 - 3500 m³/d

Löschwasserbedarf: 96 m³/h
Versorgungssicherheit: 2h

22. E- und Wärmeversorgung und Fernmeldenetz

Elt-Versorgung

Der Charakter der Betriebe wird stark differenziert sein. In der Mehrzahl handelt es sich um weniger elt.-intensive Vorhaben. Zur elt-seitigen Erschließung des Gebietes ist voraussichtlich die Errichtung mehrerer Trafostationen erforderlich. Die E-Versorgung kann von der HEVAG rechtzeitig gesichert werden. Dafür sind quantitative und vor allem zeitliche Anforderungen von der Kommune anzumelden.

Wärmeversorgung

Entsprechend einer Abstimmung mit HEVAG am 01.01.1991 (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 als Wärmeabnehmer in Betracht kommt, dazu auch von den angrenzenden geplanten Gewerbestättengebieten Goorstorf, Bentwisch, Hinrichsdorfer Straße ... ist eine entsprechende Abstimmung mit der Kommune erforderlich.

Telefonversorgung

Für die Versorgung mit Nachrichtentechnik bieten sich über TELEKOM mehrere Möglichkeiten bzw. Varianten.

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.

23. Oberflächenentwässerung, Schmutzwasser- und Müllbeseitigung

Regenwasser

Das gesamte Gebäude liegt im Einzugsgebiet des Liepengrabens (ZV 15). Da dieser auf Grund des starken Versiegelungsgrades im Bereich des Überseehafens stark überlastet ist, können zusätzliche Regenwassermengen nur gedrosselt und zeitlich stark verzögert eingeleitet werden. Es sind zusätzliche Regenrückhaltungsmöglichkeiten in Form von Retentionsteichen vorgesehen, denen das anfallende Oberflächenwasser aus dem Sondergebiet über erdverlegte Rohrleitungen zugeführt wird.

Es wird mit einer Regenabflußmenge von 60 l/s.ha gerechnet ($Q_{r15,1} = 100 \text{ l/s.ha}$).

Eine Zuschußwasserversorgung der zu schützenden Biotope insbesondere der Sölle ist im Rahmen der Projekt-Einzelplanungen über sonderte Dachentwässerungen anliegender Bauten und mit Überläufen für die Sölle in die allgemeine Oberflächenentwässerung zu sichern.

Schmutzwasserableitung

Durch die geplante Erweiterung des städtischen Abwassernetzes entlang der Hinrichsdorfer Straße wird auch eine Ableitung des sanitären Abwassers aus dem Gebiet möglich.

Das Schmutzwasser wird über erdverlegte Sammelrohrleitungen einer Abwasserpumpstation zugeführt, von der aus eine Weiterleitung des Abwassers in die geplante Vorflutleitung über eine Druckleitung erfolgt.

Es ist grundsätzlich nur Schmutzwasser einzuleiten, daß den Charakter nach sanitären Abwasser entspricht. Gewerbliche und industrielle Abwässer sind vorzubehandeln.

Geschätzter Schmutzwasseranfall: 1500 - 3000 m³/d

Müllbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung wird im Rahmen der städtischen Müllentsorgung realisiert.

Sondermüll aus gewerblichen bzw. industriellen Vorgängen ist individuell durch autorisierte Firmen auf speziell dafür vorgesehene und ausgewiesene Sondermüllkippen zu entsorgen.