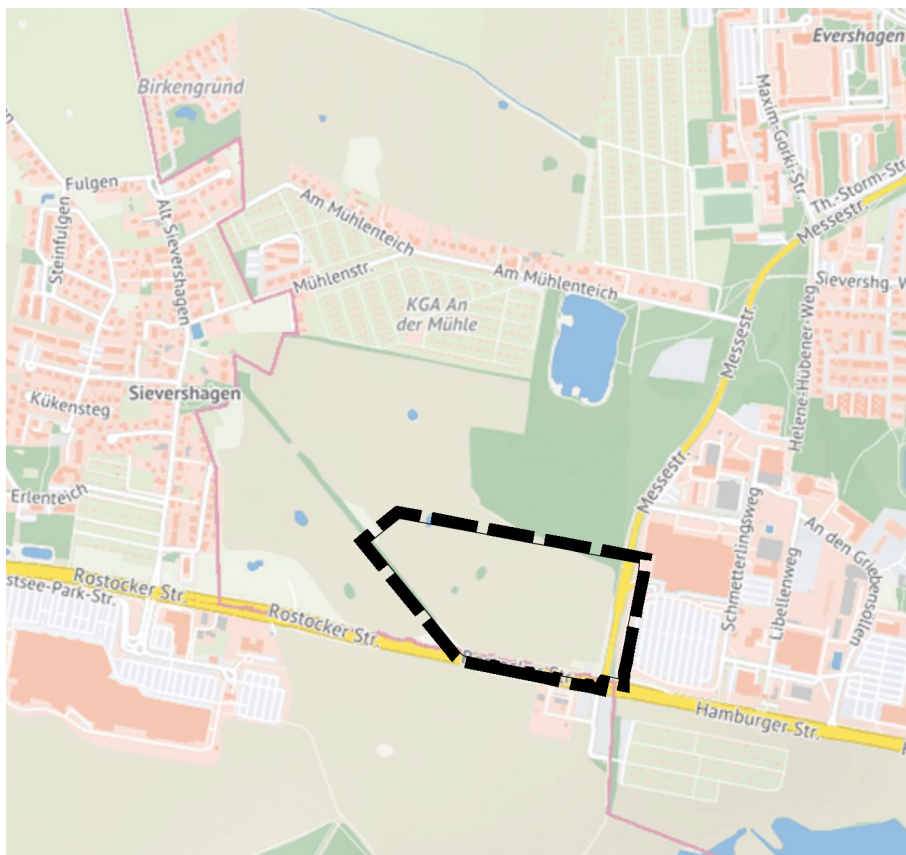


Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“

Begründung
– Vorentwurf –

Verfahrensstand §§ 3(1) / 4(1) BauGB

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock



1	PLANUNGSANLASS	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Ziel und Zweck der Planung / Grundzüge	4	
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6	
2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6	
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP)	7	
2.1.3	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	8	
2.1.4	Flächennutzungsplan	8	
2.1.5	Bebauungsplan	9	
2.2	Informelle Planungen	9	
2.2.1	Einzelhandelskonzept der Stadt Rostock 2020	9	
2.2.2	REHK SUR Rostock 2011	10	
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10	
4	PLANUNGSINHALTE	12	
4.1	Art der baulichen Nutzung	12	
4.1.1	Sonstiges Sondergebiet	12	
4.1.2	Gewerbegebiet	24	
4.2	Maß der baulichen Nutzung	27	
4.2.1	Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit	27	
4.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl, Baumassenzahl.	28	
4.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	29	
4.4	Bauweise	30	
4.5	Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen	30	
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	30	
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31	
5	ERSCHLIEßUNG	31	
5.1	Anbindung an das Straßennetz	31	
5.2	Innere Erschließung	33	
5.3	Ruhender Verkehr	34	
5.4	Rad- und Fußwegenetz	35	
5.5	Öffentlicher Personennahverkehr	35	
6	NATUR UND LANDSCHAFT / FREIRAUM	36	
6.1	Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung	36	
6.2	Eingriffsregelung	40	
6.3	Grünordnungsplan	41	
6.4	Biotop- und Artenschutz	41	
6.5	Wasserwirtschaftliche Belange	45	
6.6	Forstliche Belange	45	

6.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	46
7	Ver- und Entsorgung	47
7.1	Abwasserbeseitigung	47
7.2	Strom und Wasserversorgung	48
7.3	Abfallbeseitigung	49
8	Immissionsschutz	49
9	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	53
10	Belange des Denkmalschutzes	53
11	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	53
12	Flächenbilanz	53
13	Umweltbericht	53
14	Referenzliste der Quellen	54

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung / Grundzüge

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat am 06.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“ beschlossen. Als Teilfläche 1 dieses Bebauungsplanes sollen nun aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten für den südöstlichen Teil der Fläche entlang der B 105 / Rostocker Straße und der Messestraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Diese Entwicklung erfolgt auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock¹ in direkter Umgebung zu den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen östlich der Messestraße. Darüber hinaus soll der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Möglichkeit für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen schaffen und hiermit einen Beitrag zur allgemeinen funktionalen und gestalterischen Aufwertung des westlichen Ortseingangs Rostocks leisten.

Mit Datum vom 02.12.2020 hat die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Ergänzung des o.g. Aufstellungsbeschlusses gefasst. Das grundsätzliche Ziel der Planung bleibt demnach unverändert die Entwicklung des Plangebietes als Standort für großflächige Fachmärkte auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Dabei sollen nunmehr auch die Ergebnisse des Zielabweichungsverfahrens für die Ansiedlung eines Sportfachmarktes, welches im Frühjahr 2020 abgeschlossen wurde, im Plangebiet Berücksichtigung finden. Der Flächennutzungsplan soll demnach entsprechend dem konkretisierten Planungskonzept geändert (19. Änderung) werden.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“ liegt am westlichen Ortseingang von Rostock, direkt an der Grenze zum Ortsteil Sievershagen der Nachbargemeinde Lambrechtshagen. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 11,6 ha und wird begrenzt durch:

- Acker und Waldflächen im Norden (im Wesentlichen dem Verlauf des Flurstückes 28/21, Flur 3, Gemarkung Evershagen folgend),

¹ Junker+Kruse Stadtforschung Planung (18.08.2021): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Dortmund.

- die östliche Begrenzung der Messestraße im Osten,
- den Verlauf der Bundesstraße B 105 / Rostocker Straße im Süden sowie
- eine Baumreihe aus Kopfweiden im Westen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind gem. § 9 Abs. 7 BauGB eindeutig in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang der Hanse- und Universitätsstadt Rostock im Übergang zur Nachbargemeinde Lambrechtshagen.

Im Osten des Plangebietes befindet sich straßenbegleitend auf ca. einem Drittel des Gesamtgebietes eine Grünlandfläche. Der übrige Bereich des Plangebietes wird fast vollständig, ausgenommen einiger randlicher Gehölzstrukturen, von Ackerfläche eingenommen.

Im Süden besteht entlang der B 105 / Rostocker Straße und dem begleitenden Rad- und Fußweg eine Lindenreihe. An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Feldgehölz sowie eine Baumhecke aus alten Kopfweiden. Von der Messestraße im Westen des Plangebietes aus verläuft ein Trampelpfad zentral in das Plangebiet hinein, der schließlich entlang der Waldfläche im Norden eine Verbindung zum Mühlenteich sowie zu einer nördlich gelegenen Kleingartenanlage herstellt.

Im Übergangsbereich zwischen den Grün- und Ackerflächen und den straßenbegleitenden Rad- und Fußwegen entlang der B 105 und der Messestraße liegt eine Versorgungsfläche, in der sich Entlüftungsanlagen und Kontrollschächte befinden, die einen Zugang zu den Haupttrinkwasserleitungen herstellen, um die Versorgung der nördlich gelegenen Stadtteile mit Trinkwasser zu gewährleisten.

Insgesamt weist das Plangebiet eine relativ ebene Topografie auf. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 20 m ü. NHN im Westen und 22 m ü. NHN im Osten des Plangebietes.

Die nähere Umgebung wird stark durch die beiden tangierenden Verkehrsachsen B 105 (im Süden) und Messestraße (im Osten) bestimmt. Unmittelbar östlich schließt das Gewerbegebiet Schutow an, in dem sich bereits derzeit Einzelhandelsbetriebe mit einem Schwerpunkt im Möbele Einzelhandel befinden. Unmittelbar nördlich schließt eine Waldfläche an, nordwestlich und westlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Siedlungsrand des Ortsteils Sievershagen und die Kleingartenanlage „An der Mühle“ schließen in einer Entfernung von

ca. 400 m in nordwestlicher Richtung an. Weiter südwestlich liegt innerhalb des Gebietes der Nachbargemeinde Lambrechtshagen außerdem das Einkaufszentrum „Ostseepark“, in dem sich zahlreiche weitere Einzelhandelsbetriebe befinden.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016) legt rechtsverbindliche und zu beachtende Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest. Dabei sind folgende Ziele für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

- Das Ziel 4.3.2 (1) LEP M-V 2016 „Konzentrationsgebot“ besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig sind.
- Das Ziel 4.3.2 (2) LEP M-V 2016 „Kongruenzgebot“ besagt, dass solche Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig sind, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Das Ziel 4.3.2 (3) LEP M-V 2016 „Integrationsgebot“ besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Das Ziel 4.3.2 (4) LEP M-V 2016 besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich

integrierten Standorten zulässig sind. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. Zudem sind zentrenrelevante Randsortimente innerhalb dieser Projekte zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).

Die Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Zielen des LEP M-V wurde im Rahmen einer raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse² geprüft. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse werden in Kap. 4.1 dargestellt.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) konkretisiert die Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP M-V) unter Berücksichtigung der regionalen Erfordernisse und Potenziale. Derzeit maßgebend ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm vom 22. August 2011 (GVObI. M-V S. 938).

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm weist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als wirtschaftlichen und kulturellen Kern der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock aus. Als Regiopole soll Rostock Funktionen erfüllen, die über die eines Oberzentrums hinausgehen und Impulse setzen, die landesweit auf Mecklenburg-Vorpommern ausstrahlen. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm formuliert das Ziel, den Wirtschaftsstandort Rostock weiter zu festigen und als bedeutendsten Einzelhandelsstandort Mecklenburg-Vorpommerns zu sichern.

Seit 2022 wird das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) neu aufgestellt. Der zweite Entwurf vom September 2025 wurde am 24.09.2025 bekannt gemacht. Das RREP bestärkt die durch den Landesraumentwicklungsplan M-V vorgegeben allgemeinen Festlegungen zur Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben (s. Pkt. 2.1.2). Die Aufstellung des vorliegenden

² Stadt+Handel (12.11.2025): Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Decathlon-Sportfachmarktes in Rostock-Schutow, Gemarkung Evershagen. Dortmund/Leipzig.

Bebauungsplanes ist also gleichwohl mit den Zielsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes vereinbar.

2.1.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotenzial zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes für den Hochwasserschutz (BRPH) wurde geprüft. Ein Konflikt zur vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Ein Hochwasserrisiko oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen für den Planbereich nicht.

Eine Überprüfung der Starkregen Gefahrenhinweise³ zeigt, dass bei einem seltenen Starkregenereignis (Wiederkehrintervall 100 Jahre) im östlichen Bereich des Plangebietes und im Bereich der südwestlich angrenzenden Baumreihe punktuell Einstautiefen bis 0,3 Meter auftreten können. Im Zuge eines seltenen Starkregenereignisses ($h_n = 90 / \text{m}^2/\text{h}$) können in den oben beschriebenen Bereichen Einstautiefen bis zu 0,5 Meter auftreten.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets und des Gewerbegebietes daher empfohlen, Objektschutzmaßnahmen vorzusehen.

2.1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hanse- und Universitätsstadt stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ dar. Außerdem wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine Haupttrinkwasserleitung dargestellt.

Im näheren Umfeld des Plangebietes werden westlich sowie nördlich Gewerbegebiete dargestellt. Östlich stellt der Flächennutzungsplan Fläche für den Straßenverkehr und ein weiteres Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ dar. Südlich grenzt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen aus dem Jahr 2013 an. Dieser stellt die Bundesstraße als Sonstige überörtliche und

³ Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG): Land Mecklenburg-Vorpommern, Hinweiskarte Starkregen Gefahren. Online unter: https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregen-gefahren-mv. Zugriffen am 05.12.2025.

örtliche Hauptverkehrsstraße dar. Außerdem werden Flächen für die Landwirtschaft und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle und Kfz-Betrieb“ dargestellt.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

2.1.5 Bebauungsplan

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert mit einer Teilfläche geringen Umfangs im Osten des Plangebietes den rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.GE.34 „Sonder- und Gewerbegebiet Schutow – Altes Messegelände“ – 2. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt für die nunmehr überlagerten Flächen „Straßenverkehrsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird dieser Bereich überplant, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anbindung des Sonstigen Sondergebietes an die Messestraße zu schaffen.

2.2 Informelle Planungen

2.2.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Rostock 2020⁴

Das Plangebiet befindet sich in der ausgewiesenen Fachmarkttagglomeration Schutow bzw. im Bereich einer ausgewiesenen Entwicklungsfläche für großflächigen Einzelhandel.

Für die Fachmarkttagglomeration gelten vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock folgende Empfehlungen:

- Sicherung und Stärkung der Fachmarkttagglomeration unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes als Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.
- Die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte ausgeschlossen werden (Ausnahme stellt der geplante Sportfachmarkt dar - positives Zielabweichungsverfahren). Zentrenrelevante Randsortimente sind zentrenverträglich zu gestalten.
- Erweiterung der Fachmarkttagglomeration nach Westen unter Berücksichtigung des Branchenkonzeptes Möbel (2014) sowie der Ausnahmeregelung für den Sportfachmarkt Decathlon.

⁴ Junker+Kruse Stadtforschung Planung (18.08.2021): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Dortmund.

Die Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes wurde im Rahmen einer raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse⁵ untersucht und wird im Kapitel 4.1 dargestellt.

2.2.2 REHK SUR Rostock 2011

Das REHK SUR Rostock 2011 übernimmt die im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock formulierten Entwicklungszielstellungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte (F-Zentren) im Stadtgebiet Rostocks und ergänzt diese um übergeordnete Leitlinien der Entwicklung für die Standortbereiche des Umlandes.

Der Standortbereich des Planvorhabens liegt innerhalb des ausgewiesenen F-Zentrums Fachmarkttagglomeration Schutow, welcher auch als überregional bedeutsamer Einzelhandelsstandort/Fachmarktzentrum ausgewiesen wird. Das REHK SUR Rostock 2011 enthält über die Benennung/Ausweisung der F-Zentren hinaus keine konkreten Empfehlungen zur Entwicklung dieser Bereiche bzw. verweist auf die im EHK Rostock 2020 enthaltenen Entwicklungszielstellungen. Das REHK SUR Rostock befindet sich derzeit in der Fortschreibung, jedoch sind zum aktuellen Stand noch keine das Vorhaben betreffende, veränderten Ziele und Grundsätze bekannt und können dementsprechend noch nicht berücksichtigt werden.

Nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben den Zielstellungen des REHK SUR Rostock 2011 nicht entgegen.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Ansiedlung eines Möbelhauses und eines Sportfachmarktes mit zugehörigen Lagerflächen und Stellplatzanlagen sowie die Entwicklung eines Gewerbegebietes vor.

Das zu errichtende Möbelhaus soll über eine Verkaufsfläche von max. 24.000 m² verfügen. Der geplante Sportfachmarkt ist mit einer Verkaufsfläche von max. 4.000 m² geplant. Die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen wurden gutachterlich untersucht und sind unter Punkt 4.1 detailliert dargestellt.

Wie oben dargestellt, wird die Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Randsortimente auf weniger als 10 % begrenzt.

Das geplante Möbelhaus und der Sportfachmarkt befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes, wobei die Anordnung der Gebäude maßgeblich durch die einzuhaltenden Abstände zur nördlich

gelegenen Waldfläche, durch die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 105 im Süden sowie die im Osten des Plangebietes verlaufende Haupttrinkwasserleitung vorgegeben wird.

Den Marktgebäuden südöstlich zur Messestraße vorgelagert ist eine begrünte Stellplatzanlage vorgesehen.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, dass zukünftig ein Angebot für unterschiedliche Gewerbetreibende bietet.

Das Plangebiet wird zukünftig für den Pkw-Verkehr, für Anlieferungsverkehre sowie für den Fuß- und Fahrradverkehr über eine anzulegende Zufahrt von der Messestraße erschlossen, die direkt gegenüberliegend an die Zufahrt des östlich gelegenen IKEA-Einrichtungshauses anbindet.

Von dieser Zufahrt aus erfolgt die innere Erschließung des Areals, die eine Umfahrung der Märkte als „Privatstraße“ vorsieht und auch die östlich anschließenden Gewerbeflächen erschließt.

Die angesprochene Umfahrungsstraße wird an der nördlichen sowie an der östlichen Grenze des Plangebietes um einen straßenbegleitenden Fuß- und Fahrradweg ergänzt, um auch das Gewerbegebiet fußgängergerecht anzubinden.

Das Möbelhaus wird in Nord-Süd-Ausrichtung zentral innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes verortet, wobei sich der Haupteingang nach Osten orientiert. Der Sportfachmarkt liegt nordöstlich des Möbelhauses in Verlängerung der Anbindung des Plangebietes an die Messestraße. Der Haupteingang des Sportfachmarktes ist nach Süden orientiert. Nördlich an das Möbelhaus und westlich an den Sportfachmarkt angrenzend befindet sich eine von dem Möbelhaus genutzte Lagerfläche. Die Anlieferung des Möbelhauses liegt westlich an diese Lagerfläche angrenzend und ist von der beschriebenen Umfahrungsstraße erreichbar, wohingegen die Anlieferung des Sportfachmarktes nördlich des Gebäudes vorgesehen ist.

Die Architektur der geplanten Baukörper orientiert sich an den gängigen Kubaturen für Möbeleinrichtungshäuser bzw. Sportfachmärkten. Die Fassaden sind in einer dem Marktkonzept farblich angepassten Verkleidung und großzügigen Glasflächen gestaltet. Die Dächer werden als begrünte Flachdächer kombiniert mit Photovoltaikanlagen errichtet.

Um ein kundenorientiertes Nutzungskonzept umzusetzen, sollen sich die Pkw-Stellplätze der Messestraße zugewandt vor den Gebäuden befinden. Beide Haupteingänge der Einzelhandelsbetriebe orientieren sich entsprechend zu dieser Stellplatzanlage. Im Zuge des Vorhabens sind hier insgesamt 225 Stellplätze für die Kunden beider

Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Zur Durchgrünung dieser Stellplatzanlage ist in diesem Bereich die Pflanzung von 45 Einzelbäumen vorgesehen. Die notwendigen Mitarbeiterstellplätze (ca. 70 Stellplätze) sind im rückwärtigen Bereich der Marktgebäude nördlich und westlich vorgesehen.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung wird das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, welches grundsätzlich der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dient, in drei Teilflächen unterteilt.

Teilfläche 1:

Innerhalb der Teilfläche 1 sind Möbelhäuser zulässig, wobei die Verkaufsfläche grundstücksbezogen auf max. 24.000 m² mit folgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt wird:

Sortimente Kurzbezeichnung	Zulässige Verkaufs- fläche in m ²
Zentrenrelevante Sortimente	
GPK / Hausrat*	max. 960 m ²
Heimtextilien / HBT**	max. 330 m ²
E-Klein, Unterhal- tungselektronik***	max. 150 m ²
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Möbel	max. 19.440 m ²
Bettwaren / Mat- ratzen	max. 720 m ²
Lampen****	max. 1.200 m ²
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente (u.a. Teppiche, Elektro- großgeräte, Bau- und Gartensorti- mente)	max. 1.200 m ²

* Die Sortimentsgruppe GPK / Hausrat umfasst Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren sowie Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen

** Die Sortimentsgruppe Heimtextilien / HBT umfasst Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwände

*** Die Sortimentsgruppe E-Klein, Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia

**** Die Sortimentsgruppe Lampen umfasst Lampen und Leuchten sowie Leuchtmittel

Teilfläche 2:

Innerhalb der Teilfläche 2 sind Sportfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mind. 2.500 m² und max. 3.700 m² zzgl. einer Außenverkaufsfläche von 300 m² mit folgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

Sortimente Kurzbezeichnung	Zulässige Verkaufs- fläche in m ²
Zentrenrelevante Sortimente	
Sportbekleidung	max. 960 m ²
Sportschuhe	max. 390 m ²
Sportartikel*	max. 520 m ²
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Sportgroßgeräte	max. 990 m ²
Fahrräder** (ohne Bekleidung und Schuhe)	max. 640 m ²
Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	max. 80 m ²
Campingartikel	max. 170 m ²
Angler-, Jagdartikel und Waffen Reit- sport (ohne Beklei- dung und Schuhe)	max. 60 m ²
Sonstige nicht zen- trenrelevante Sorti- mente	max. 200 m ²

* Die Sortimentsgruppe Sportartikel umfasst Sportartikel / -kleingeräte,

** Die Sortimentsgruppe Fahrräder umfasst Fahrräder und technisches Zubehör

Mit dieser Festsetzung werden die Vorgaben des Zielabweichungsbescheids zur Ansiedlung eines Sportfachmarktes⁶ im Plangebiet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

Alternativ ist innerhalb der o.g. grundstücksbezogenen Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m² die Ansiedlung von Fachmärkten mit entsprechend der „Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. textliche Festsetzung 1.2) zulässig, wobei der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gem. der „Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.

Neben den reinen Handelsnutzungen werden in den beiden Teilflächen 1 und 2 (TF 1, TF 2) zudem auch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Diese können somit innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auch als selbstständige Nutzungen angesiedelt werden und so das Handelsangebot im Sinne einer höheren Attraktivität für Kunden ergänzen. Außerdem werden den in der jeweiligen Teilfläche ansässigen Einzelhandelsbetrieben funktional zugeordnete Lagerhäuser / -flächen zugelassen.

Teilfläche 3:

Innerhalb der im Südosten des Plangebietes gelegenen Teilfläche 3 (TF 3) ist die Errichtung von Werbeflyern der gem. der o.g. Festsetzungen in den Teilflächen 1 und 2 zulässigen Nutzungen zulässig.

Um die Konformität der Planung mit dem Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock (REHK SUR Rostock 2011), das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rostock (EHK Rostock 2020) und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (2016) nachzuweisen sowie die Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstruktur in Rostock und die Nachbarkommunen zu ermitteln, wurde im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine städtebauliche und

⁶ Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (17.02.2020): Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock – Geschäftszeichen VIII350c. Schwerin

raumordnerische Auswirkungsanalyse⁷ für die Ansiedlung der geplanten Betriebe (s. Pkt 2.2) erstellt.

Grundlage dieser Untersuchung ist eine Auswirkungsanalyse, die bereits im Jahr 2024 erstellt wurde und über das nun geplante Vorhaben hinaus noch die ergänzende Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes sowie weiterer Fachmärkte geprüft und bewertet hat. Die vorliegende Analyse basiert größtenteils auf dieser Auswirkungsanalyse und stellt lediglich eine Anpassung hinsichtlich der anzusiedelnden Betriebe und Sortimente dar. Alle Angaben und Berechnungen weisen demnach den Datenstand der Analyse aus September 2024 auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben gegenüber der ursprünglichen Analyse in seiner Dimensionierung wesentlich reduziert wurde (Entfall des Möbelmitnahmemarktes und der weiteren Fachmärkte [außer Sportfachmarkt] sowie Verkaufsflächenreduktion des Einrichtungshauses um 11.000 m² VKF).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt. Auf diesen Ergebnissen aufbauend erfolgte deren städtebauliche Einordnung.

Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der nicht zentrenrelevanten Sortimente

In den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Möbel, Bettwaren/Matratzen und Lampen sind trotz nicht vollständig auszuschließender Standortaufgaben von Wettbewerbern an der Fachmarkt-agglomeration (im Folgenden: FMA) Schutow in Rostock und an der FMA Ostseepark in Lambrechtshagen keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

In den vorgenannten Sortimentsbereichen befinden sich die Angebotsstrukturen überwiegend außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Nur in einigen Fällen sind diese auch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Umsatzumverteilungen ergeben sich daher v.a. für die strukturprägenden Wettbewerber (systemgleiche und systemähnliche Anbieter, insbesondere Wohnkaufhäuser) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Da Wohnkaufhäuser große Einzugsgebiete aufweisen, oft an Kopplungsstandorten mit anderen strukturprägenden Anbietern angesiedelt sind und neben dem Hauptsortiment Möbel auch unterschiedliche Randsortimente anbieten, kann davon

⁷ Stadt+Handel (12.11.2025): Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Decathlon-Sportfachmarktes in Rostock-Schutow, Gemarkung Evershagen. Dortmund/Leipzig.

ausgegangen werden, dass Standortaufgaben bzw. daraus potenziell resultierende versorgungsstrukturelle Auswirkungen erst ab einem Schwellenwert von mehr als 10 % zu erwarten sind.

Anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte sowie unter Beachtung der kumulativen Umsatzumverteilungen (Umsatzumverteilungen in mehreren nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen) sind in Teilen Umsatzverteilungen > 10 % nicht auszuschließen, so dass sich Strukturverschiebungen im Wettbewerbsgefüge (bspw. Standortaufgaben nicht mehr marktadäquat aufgestellter Wettbewerber) ergeben können. Bedingt durch die aktuelle Versorgungssituation in Rostock bzw. die zukünftig durch das Planvorhaben verbesserte Versorgung im Sortimentsbereich Möbel sind trotz möglicher vorhabenbedingter Betriebsaufgaben keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten. Zudem gelten diese nur für Wettbewerbsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Explizit ist darauf zu verweisen, dass es sich bei diesen möglichen Auswirkungen um wettbewerbliche Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen (systemgleiche oder ähnliche Wettbewerber) ohne städtebauliche Relevanz für Zentren- und Nahversorgungsstrukturen handelt.

Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der zentrenrelevanten Sortimente

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Es wurden die vorhabenbedingten Umsatzverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Rostock und im Umfeld (Bentwisch, Broderstorf, Lambrechtshagen) ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Analyse sind im Folgenden verkürzt zusammengefasst (weitere Details sind Kapitel 6.2.2 des Gutachtens zu entnehmen):

- Für die Bestandsstrukturen im ZVB HZ City-Kernbereich Rostock ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in zentrenrelevanten Sortimentsbereichen von 1 % (E-Klein/ Unterhaltungselektronik, GPK Hausrat) bis 7 % (Sportartikel). Umsatzverteilungen für Heimtextilien/HBT waren empirisch nicht nachweisbar. Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB HZ City-Kernbereich in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
- Für die Bestandsstrukturen in den Rostocker ZVB BSRZ (besonderes Stadtraumzentrum) Warnemünde, STZ

(Stadtteilzentrum) Dierkow, STZ Evershagen, STZ Groß Klein, STZ Innenstadt Doberaner Platz, STZ Lichtenhagen, STZ Nordwest Lütten Klein, STZ Reutershagen, STZ Schmarl, STZ Südstadt, STZ Toitenwinkel ergeben sich in den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimenten E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT und Sportartikel keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die vorgenannten Bereiche in deren heutigem Bestand und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben daher nicht zu erwarten.

- Für die Bestandsstrukturen der FMA Schutow ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen von 6 % für die Sortimente GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT. Für E-klein/Unterhaltungselektronik und Sportartikel ergeben sich Umsatzverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe. Mit der Realisierung des Planvorhabens sind in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen E-klein/ Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat und Heimtextilien/ HBT und Sportartikel an der FMA Schutow keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.
- Für die Bestandsstrukturen der sonstigen Lagen Rostocks ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen von max. 3 % in den Sortimenten GPK/Hausrat. In den Sortimenten E-klein/Unterhaltungselektronik, Heimtextilien/HBT und Sportartikel ergeben sich Umsatzverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe. Mit der Realisierung des Planvorhabens sind in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen E-klein/ Unterhaltungselektronik, GPK/ Hausrat und Heimtextilien/ HBT und Sportartikel in den sonstigen Lagen Rostocks keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.
- Für die Bestandsstrukturen des FMZ Hansecenter in Bentwisch ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen von max. 4 % in den Sortimenten GPK/Hausrat und Sportartikel und von max. 5 % in den Sortimenten Heimtextilien/HBT. In den Sortimenten E-klein/ Unterhaltungselektronik ergeben sich Umsatzverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe. Mit der Realisierung des Planvorhabens sind in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen E-klein/Unterhaltungselektronik,

GPK/Hausrat und Heimtextilien/ HBT und Sportartikel am FMZ Hansecenter in Bentwisch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

- Für die Bestandsstrukturen der sonstigen Lagen Broderstorfs ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich Sportartikel von max. 3 %. Für die Sortimente E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT ergeben sich Umsatzverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe. Mit der Realisierung des Planvorhabens sind in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat und Heimtextilien/ HBT und Sportartikel in den sonstigen Lagen Broderstorfs keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.
- Für die Bestandsstrukturen des FMZ Ostseepark in Lambrechtshagen ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen E-klein/ Unterhaltungselektronik (max. 1 %), GPK/Hausrat (max. 6 %), Heimtextilien/HBT (max. 6 %) und Sportartikel (max. 16 %). Mit der Realisierung des Planvorhabens sind in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/ Hausrat und Heimtextilien/ HBT und Sportartikel am FMZ Ostseepark in Lambrechtshagen keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgelöst werden. Die Auswirkungen des Planvorhabens umfassen vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen oder an Sonder-/ Fachmarktstandorten.

Anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind für die untersuchten Sortimentsbereiche keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten.

Einzelhandelskonzept der Stadt Rostock 2020

Das Plangebiet befindet sich in der ausgewiesenen Fachmarktagglomeration Schutow bzw. im Bereich einer ausgewiesenen Entwicklungsfläche für großflächigen Einzelhandel.

Für die Fachmarktagglomeration gelten vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes folgende Empfehlungen:

- Sicherung und Stärkung der Fachmarktagglomeration unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes als Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.
- Die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte ausgeschlossen werden (Ausnahme stellt der geplante Sportfachmarkt dar - positives Zielabweichungsverfahren). Zentrenrelevante Randsortimente sind zentrenverträglich zu gestalten.
- Erweiterung der Fachmarktagglomeration nach Westen unter Berücksichtigung des Branchenkonzeptes Möbel (2014)⁸ sowie der Ausnahmeregelung für den Sportfachmarkt Decathlon.

Das projektierte Einrichtungshaus weist nach der Rostocker Sortimentsliste ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf. Gem. Grundsatz 3 - 3.2 des Ansiedlungsleitsatzes des Einzelhandelskonzeptes können sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an eigens ausgewiesenen Fachmarktstandorten bzw. Fachmarktagglomerationen ansiedeln. Definierte Sonderstandorte gelten als Vorrangstandorte für die Ansiedlung solcher Betriebe. Dabei kommt der Fachmarktagglomeration Schutow ein besonderer Stellenwert als Standort für den Möbeleinzelhandel zu (vgl. dazu Branchenkonzept Möbel, s. unten). Gem. Grundsatz 3.3 ist innerhalb der Grenzen der ausgewiesenen Fachmarktstandorte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen. Über die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ist sichergestellt, dass zentrenrelevante Sortimente kein Kernsortiment darstellen und in der Gesamtverkaufsfläche deutlich untergeordnet ist. Damit ist die vorliegende Planung am Standort FMA Schutow konzeptkonform zu Grundsatz 3.

Für zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gilt zudem Grundsatz 4 des Einzelhandelskonzeptes.

Nach Grundsatz 4 dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs einnehmen. Bei Überschreiten von 800 m² ist zudem deren Verträglichkeit nachzuweisen. Das projektierte Einrichtungshaus weist einen Anteil an

⁸ Stadt+Handel (2014): Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock. Leipzig.

zentrenrelevanten Sortimenten von max. rd. 6% auf, welcher mit 1.440 m² jedoch den Schwellenwert von 800 m² überschreitet. Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. Dies ist im vorliegenden Fall ausführlich im Rahmen der Auswirkungsanalyse erfolgt (s. oben sowie im Detail in Kapitel 6.2.2 der Auswirkungsanalyse). Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Sportartikel auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Gem. Grundsatz 4.2 muss zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Fachmärkten ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Auch dies ist im vorliegenden Fall mit den im Bebauungsplan festgesetzten Sortimenten gegeben.

Hinsichtlich des Einrichtungshauses ist zudem das Branchenkonzept Möbel Rostock 2014 zu berücksichtigen. Dieses fungiert als Abwägungsgrundlage für städtebaulich-planerische und für einzelhandelsrelevante Fragestellungen.

Das Branchenkonzept Möbel Rostock 2014 geht grundsätzlich davon aus, dass: „die Etablierung eines zweiten Wohnkaufhauses nachhaltig zur Profilierung des Möbelstandortes Rostock in der Wahrnehmung der Konsumenten beitragen [kann]. Insbesondere die Ansiedlung an einem leistungsfähigen Kopplungsstandort kann dabei die lokale Kaufkraftbindung erhöhen und zu einer nennenswerten Steigerung der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen. Zudem kann „eine Weiterentwicklung in diesem Segment für Rostock als zielführend bezeichnet werden, da sie den wesentlichen entwicklungsbezogenen Vorstellungen der Hansestadt Rostock entspricht (Profilierung des Möbelstandortes Rostock in der Wahrnehmung der Konsumenten, Rückgewinnung bisher in das Umland abfließender Kaufkraft).“ (Branchenkonzept Möbel Rostock 2014, S. 35-37). Nach fachlichem Dafürhalten entspricht das projektierte Einrichtungshaus den im Branchenkonzept Möbel Rostock 2014 formulierten Zielstellungen und Leitlinien.

Zusammenfassend ist das geplante Einrichtungshaus somit konform zu den Zielstellungen des EHK Rostock 2020.

Das Planvorhaben Decathlon weist mit dem Sortiment Sportartikel ein nach der Rostocker Sortimentsliste zentrenrelevantes Hauptsortiment auf.

Bezogen auf das EHK Rostock 2018 stellt die Ansiedlung des Decathlon-Sportfachmarktes eine definierte Ausnahme dar und ist somit konzeptkonform.

REHK SUR Rostock 2011

Das REHK SUR Rostock 2011 übernimmt die im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock formulierten Entwicklungszielstellungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte (F-Zentren) im Stadtgebiet Rostocks und ergänzt diese um übergeordnete Leitlinien der Entwicklung für die Standortbereiche des Umlandes.

Der Standortbereich des Planvorhabens liegt innerhalb des ausgewiesenen F-Zentrums Fachmarktagglomeration Schutow, welcher auch als überregional bedeutsamer Einzelhandelsstandort/Fachmarktzentrum ausgewiesen wird. Das REHK SUR Rostock 2011 enthält über die Benennung/Ausweisung der F-Zentren hinaus keine konkreten Empfehlungen zur Entwicklung dieser Bereiche bzw. verweist auf die im EHK Rostock 2020 enthaltenen Entwicklungszielstellungen. Das REHK SUR Rostock befindet sich derzeit in der Fortschreibung, jedoch sind zum aktuellen Stand noch keine das Vorhaben betreffende, veränderten Ziele und Grundsätze bekannt und können dementsprechend noch nicht berücksichtigt werden.

Nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben den Zielstellungen des REHK SUR Rostock 2011 nicht entgegen.

Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Für das Planvorhaben wurde die Kongruenz hinsichtlich der relevanten Vorgaben des Landesrechts geprüft. Dabei erfolgt eine Einordnung in den LEP M-V 2016.

Der LEP M-V 2016 legt rechtsverbindliche und damit zu beachtende Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest. Die relevanten Ziele wurden in der Verträglichkeitsanalyse entsprechend geprüft: Das Ziel 4.3.2 (1) LEP M-V 2016 „Konzentrationsgebot“ besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig sind. Da das Planvorhaben ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellt und die Hansestadt Rostock nach dem LEP M-V 2016 als Oberzentrum ausgewiesen ist, ist das Vorhaben somit konform zu Ziel 4.3.2 (1) des LEP M-V 2016.

Das Ziel 4.3.2 (2) LEP M-V 2016 „Kongruenzgebot“ besagt, dass solche Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig sind, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Da das Oberzentrum Rostock eine auch landesplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion übernimmt, welche über das Stadtgebiet der Hansestadt deutlich hinausgeht, trägt das Planvorhaben somit zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Oberzentrums bei.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens überschreitet geringfügig den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Rostock im Westen und Osten. Dies ist insbesondere auf das weit ausstrahlende Sortiment Möbel zurückzuführen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Einkaufsorientierung der Kunden mit zunehmender Entfernung zum Planvorhaben, insbesondere in den Randbereichen des Einzugsgebiets, deutlich abnimmt. Insgesamt zeigt sich somit, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens den Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Das Vorhaben ist demnach konform zu Z 4.3.2 (2) „Kongruenzgebot“ des LEP M-V 2016.

Ziel 4.3.2 (3) LEP M-V 2016 „Integrationsgebot“ besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bzgl. Ziel 4.3.2 (3) LEP M-V 2016 ist festzuhalten, dass sich der Standort des Planvorhabens außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs befindet und das Planvorhaben eines Sportfachmarktes mit dem Sortiment Sportartikel ein nach der Rostocker Sortimentsliste und der Sortimentsliste des LEP M-V 2016 zentrenrelevantes Hauptsortiment aufweist. Bezüglich der Ansiedlung eines Sportfachmarktes wurde bereits hinsichtlich des Integrationsgebots ein positives Zielabweichungsverfahren durchgeführt⁹, welches die Einhaltung entsprechender Verkaufsflächenobergrenzen voraussetzt, die entsprechend im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Ziel 4.3.2 (4) LEP M-V 2016 besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentralen

⁹ Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (17.02.2020): Antrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf Zielabweichung für die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Schwerin.

Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. Zudem sind zentrenrelevante Randsortimente innerhalb dieser Projekte zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).

Im Hinblick auf die Vorgaben des Ziel 4.3.2 (4) LEP M-V 2016 ist festzuhalten, dass sich das Plangebiet in städtebaulicher Randlage befindet. Das Planvorhaben (Einrichtungshaus + Sportfachmarkt) stellt als projektierte Fachmarktstandort mit gemeinsamer Stellplatzanlage und gemeinsamer Zufahrt ein auch aus Kundensicht wahrgenommenes, zusammenhängendes Einzelhandelsgroßprojekt dar. Bedingt durch die deutliche, mit der Vorhabenrealisierung notwendige Größenordnung des Grundstücks (Gebäude, Parkflächen, verkehrliche Erschließung etc.) ist eine Ansiedlung des Planvorhabens in städtebaulich integrierter Lage im Rostocker Stadtgebiet aktuell absehbar nicht möglich. Der Standort Schutow bietet sich aus stadtplanerischer Sicht und auch nach dem Branchenkonzept Möbel Rostock 2014 und dem EHK Rostock 2020 insbesondere für die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel – wie im Zuge des Planvorhabens überwiegend realisiert - in besonderer Weise an. Durch die Konzentration an der ausgewiesenen Fachmarkttagglomeration Schutow wird der Flächenverbrauch reduziert und die Verkehrsbelastung insgesamt reduziert.

Eine Anbindung an den ÖPNV sowie eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad über einen einseitig bzw. selbständigen Radweg und einen Radwanderweg besteht.

Eine sortimentsspezifische „Einzelfallprüfung“ der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse. Dort wurde festgestellt, dass durch das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Das Planvorhaben Einrichtungshaus ist demnach konform zu Z 4.3.2 (4) des LEP M-V 2016.

Der Vorhabenbestandteil des Einrichtungshauses ist damit kongruent zu den relevanten Zielen 4.3.2 (1, 2 und 4) des LEP M-V 2016.

Der Vorhabenbestandteil des Sportfachmarktes ist damit kongruent zu den relevanten Zielen 4.3.2 (1, 2) des LEP M-V 2016.

Hinsichtlich Z 4.3.2 (3) LEP M-V 2016 „Integrationsgebot“ ist ein Zielabweichungsverfahren, das sortimentspezifische Verkaufsflächenbegrenzungen definiert, bereits positiv beschieden worden.

Die Planung ist somit im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.1.2 Gewerbegebiet

Das festgesetzte Gewerbegebiet dient gem. § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf die in der Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen, wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens¹⁰ geprüft, ob auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Gliederung und/oder Einschränkung des Gewerbegebietes erforderlich ist (siehe Pkt. 8).

Unter Berücksichtigung der angrenzend geplanten Einzelhandelsnutzungen wurde dabei nachgewiesen, dass selbst bei einer vollständigen Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen mit einem in der DIN 18005 für Industriegebiete (GI) genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den in der Umgebung befindlichen Immissionsorten in der Tagzeit deutlich, d.h. mehr als 6 dB, unterschritten werden.

Im Nachzeitraum ergibt sich in Hinblick auf die Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm eine geringere Nutzbarkeit der Gewerbeflächen als zur Tageszeit. Gewerbegebiete sind jedoch grundsätzlich durch einen 1- bis 2-Schichtbetrieb und nicht durch einen 3-Schichtbetrieb charakterisiert. Je nach Entfernung von den jeweiligen Immissionsorten bzw. der Abschirmsituation kann daher die Nutzbarkeit der jeweiligen Teilflächen des Gewerbegebietes in Hinblick auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld aus schalltechnischer Sicht variieren, ohne dass diese von vornherein gänzlich ausgeschlossen wäre. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass es auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keiner weiteren einschränkenden Festsetzungen der gewerblichen Nutzung bedarf, da keine Immissionskonflikte erkennbar sind, die nicht sachgerecht auf Ebene der nachfolgenden Genehmigungsebene gelöst werden könnten.

¹⁰ Möhler+Partner Ingenieure GmbH: Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung (Gewerbe/Verkehr) im Rahmen der Bauleitplanung Handel- und Gewerbepark Schutow, Projekt-Nr. I05092825. Ahaus.

- **Einzelhandel**

Vor dem Hintergrund der in dem angrenzenden Sondergebiet vorgesehenen Einzelhandelsentwicklung werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock“¹¹ ausgeschlossen, um negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbe-
reiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu vermeiden.

Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

Zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Apothekenwaren
- Blumen (Indoor)
- Drogeriewaren
- Getränke*
- Nahrungs- und Genussmittel**
- Zeitungen / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik
- Bekleidung
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia***
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik****
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren*****
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Künstler- und Bastelartikel
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel

¹¹ Stadt+Handel (12.11.2025): Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen-
analyse für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Decathlon-Sportfachmark-
tes in Rostock-Schutow, Gemarkung Evershagen. Dortmund/Leipzig.

- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck

* inkl. Wein / Sekt / Spirituosen

** inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren

*** Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße

**** Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte), Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln

• **Sonstige Nutzungen**

Darüber hinaus werden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen (Prostitutionsgewerbe) dienen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ausgeschlossen. Hierdurch soll der Gefahr von negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf das Image des Gewerbebestandes, die bei der Ansiedlung etwaiger Nutzungen gegeben ist, entgegengewirkt werden.

Die sonst gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstelle) ist im vorliegenden Bebauungsplan unzulässig, um die von dieser Nutzung ausgehenden Verkehre und Immissionen, die regelmäßig auch in Abend- bzw. Nachtbereichen auftreten, zu vermeiden.

Darüber hinaus sind Anlagen der Fremdwerbung als Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ unzulässig, um städtebauliche Beeinträchtigungen durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen zu vermeiden.

• **Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO**

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) unzulässig. Das Ziel dieser Festsetzung ist es, die Bauflächen für, Handwerkswerksbetriebe, nicht belästigende produzierende Gewerbebetriebe und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten zielt darauf ab, einen durch die Nachfrage nach Standorten für Vergnügungsstätten ausgelösten Anstieg der Grundstückspreise im Plangebiet zu verhindern und der Gefahr von Trading-Down-Effekten, die durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu befürchten sind, entgegenzuwirken.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

• Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Die höchstzulässigen Baukörperhöhen sind in der Planzeichnung im Sinne der Eindeutigkeit bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an den Höhen der Einzelhandelsbetriebe im direkten Umfeld des Plangebietes.

Innerhalb der Teilflächen 1 und 2 (TF 1, TF 2) des festgesetzten Sondergebietes beträgt die maximal zulässige Baukörperhöhe demnach 44,0 m ü. NHN. Dies entspricht bezogen auf das derzeitige Geländeniveau einer maximalen Baukörperhöhe von ca. 22 Metern.

Da durch die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auch mehrgeschossige bauliche Lösungen möglich sind, wird die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt.

Innerhalb der Teilfläche 3 (TF 3) des festgesetzten Sondergebietes sind den Einzelhandelsbetrieben der Teilflächen 1 und 2 zugehörige Werbepylone zulässig. Entsprechend der Höhe des Werbepylons des angrenzenden IKEA-Einrichtungshauses wird die Baukörperhöhe innerhalb der Teilfläche 3 mit 67,0 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf das derzeitige Geländeniveau entspricht dies einer Höhe von ca. 45 Metern.

Innerhalb der mit Teilflächen 1 und 2 (TF 1, TF 2) gekennzeichneten Flächen ist darüber hinaus eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 44,0 m ü. NHN für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Kältetechnik, Fahrstuhlschächte, Lichtkuppeln usw.) oder für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) gemäß § 16 (6) BauNVO auf max. 20 % der Dachfläche um bis zu 4,0 m zulässig. Um zu vermeiden, dass diese in ihrer Wirkung vom öffentlichen Straßenraum aus, die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten, wird darüber hinaus festgesetzt, dass diese Anlagen so anzuordnen sind, dass sie zur Attika einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Die

technische Erforderlichkeit der o.g. Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für Werbeanlagen (Eigenwerbung) ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen von 44,0 m. ü. NHN innerhalb der mit Teilfläche 1 und 2 (TF 1, TF 2) gekennzeichneten Flächen auf max. 20 % der Gebäudelänge um bis zu 4,0 m zulässig.

- **Gewerbegebiet**

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wird die Höhe baulicher Anlagen mit 35,0 m. ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf das derzeitige Geländeniveau entspricht dies einer Höhe von ca. 14 Metern. Durch die gegenüber dem Sonstigen Sondergebiet geringer festgesetzte Höhe, soll ein städtebaulich verträglicher Übergang in die westlich angrenzende freie Landschaft gewährleistet werden.

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet verzichtet.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Kältetechnik, Fahrstuhlschächte, Lichtkuppeln usw.) oder für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) gem. § 16 Abs. 6 BauNVO auf max. 20 % der Dachfläche um bis zu 2,0 Meter zulässig. Technische Anlagen und Dachaufbauten sind so anzuordnen, dass sie zur Attika einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Hierdurch sollen die technischen Anlagen zurücktreten und in ihrer Wirkung vom öffentlichen Straßenraum aus weniger einsehbar sein. Die technische Erforderlichkeit der o.g. Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Baumassenzahl.

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Sonstige Sondergebiet und das Gewerbegebiet entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist unzulässig.

Um eine aufgrund der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen theoretisch mögliche Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen der Baumassenzahl im Gewerbegebiet gem. § 17 BauNVO zu

vermeiden, wird die Baumassenzahl für das Gewerbegebiet entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen mit 10,0 festgesetzt.

4.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

- **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**

Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich an der grundsätzlich angestrebten Gebäudeanordnung, wobei die definierten Baugrenzen einen weiten Spielraum im Hinblick auf eine spätere Realisierung und eventuell notwendig werdende Anpassungen des Vorhabens ermöglichen. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Fall nicht.

Zu der im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Waldfläche halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 21,5 Metern ein. Damit wird der Abstand von 30,0 Metern gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V unterschritten. Seitens der obersten Forstbehörde wurde einer Ausnahme von dieser Regelung im Einzelfall zugestimmt. Die Voraussetzung zur Kompensation der Unterschreitung dieses Waldabstands ist die dauerhafte Verpflichtung seitens des Vorhabenträgers dazu, geeignete Pflegemaßnahmen im Bereich der betroffenen Waldflächen vorzunehmen. Entsprechende vertragliche Regelungen werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rostock geschlossen.

- **Gewerbegebiet**

Die überbaubaren Flächen des festgesetzten Gewerbegebietes werden großzügig gefasst, um eine möglichst hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen halten zu den Rändern des festgesetzten Gewerbegebietes grundsätzlich einen Abstand von 10,0 Metern ein. Abweichend hiervon wird im westlichen Teil des Plangebietes ein Abstand von 16 m zum gesetzlich geschützten Biotop eingehalten. Im südlichen Teil des Plangebietes wird ein Abstand von ca. 50 m zur südlich festgesetzten privaten Grünfläche eingehalten, um ausreichende Flächen für die in diesem Bereich erforderliche Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen von baulichen Anlagen freizuhalten. zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen

Im Hinblick auf die südlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 105 ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art Grundsätzlich in einer Entfernung von 20,0 Metern gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unzulässig. Dies betrifft sowohl das festgesetzte Sonstige Sondergebiet als auch das festgesetzte Gewerbegebiet. Die entsprechenden Flächen befinden sich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und sind von Bebauung freigehalten.

In einer Entfernung von 40,0 Metern gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedarf die Errichtung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einer Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

4.4 Bauweise

Unter Berücksichtigung der Flächenbedarfe großflächiger Einzelhandelsbetriebe und dem Ziel, eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke mit baulichen Anlagen für die anzusiedelnden Betriebe zu ermöglichen, wird im Plangebiet eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, um in einer grundsätzlich „offenen Bauweise“ auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zuzulassen.

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind jeweils einzuhalten.

4.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wird die Zulässigkeit von Stellplätzen, mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen, auf die überbaubaren Grundstücksflächen oder die dafür festgesetzten Flächen beschränkt. Hierdurch werden die Randbereiche des Sonstigen Sondergebietes, die der Erschließung der westlich anschließenden Gewerbeflächen dienen, hiervon freigehalten.

Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Trafostationen, Elektro-Ladeinfrastruktur und Hinweisschildern nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, um Beeinträchtigungen des unmittelbaren städtebaulichen Umfelds durch eine Ansammlung von Nebenanlagen, insbesondere Werbeanlagen, zu verhindern und diese auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im östlichen Bereich des Plangebietes verlaufen zwei Haupttrinkwasserleitungen in Nord-Süd-Richtung, welche die Versorgung der nördlichen Stadtteile sicherstellen. Diese Leitungen werden entsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Nordwasser GmbH mit einem Leitungsrecht belegt.

Im südlichen Randbereich des Plangebietes verläuft darüber hinaus eine weitere Asbest-Zement-Leitung, die im Rahmen des Bebauungsplanes über ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger gesichert wird, wobei beim Vollzug des Vorhabens eine Erneuerung dieser Leitung notwendig wird.

Darüber hinaus wird entlang der nördlichen Grenze des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger des westlich gelegenen Gewerbegebietes festgesetzt. Hierdurch wird die Erschließung des Gewerbegebietes von der Messestraße aus gesichert.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung beschränken sich im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität in der konkreten architektonischen Ausgestaltung der künftigen Gebäude auf Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen, da diese in besonderer Weise auf den öffentlichen Raum einwirken.

Um negative städtebauliche Auswirkungen durch Werbeanlagen auf die unmittelbare Umgebung zu vermeiden, werden entsprechend Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach wird festgesetzt, dass die Summe der Flächen aller fassadenbegleitenden Werbeanlagen $\frac{1}{4}$ der Wandfläche an der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten darf. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen immer nur im Zusammenhang mit Gebäuden errichtet werden können, denen die Werbeanlage in Größe und Umfang deutlich untergeordnet sein müssen.

Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen blendfrei sein müssen. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen sowie Monitore und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind ebenfalls unzulässig.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – sowohl für die Kunden als auch für die Anlieferungsverkehre – über einen neu anzulegenden Anschluss an die Messestraße auf Höhe der Zu- und Abfahrt des östlich gelegenen IKEA-Einrichtungshauses.

Über diese Verbindung wird sowohl die Fläche des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes als auch die Fläche des westlich angrenzenden festgesetzten Gewerbegebietes erschlossen. Um die

Erschließung des Gewerbegebietes über die Fläche des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sicherzustellen, wird entlang der nördlichen Grenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB außerdem ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger in einer Breite von 10,5 m festgesetzt (s. Pkt. 4.6).

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Messestraße und der Nähe zu dem Kreuzungspunkt Messestraße / B 105 sind weitere Anbindungen des Plangebietes an die Messestraße aus verkehrlichen Gründen nicht möglich. Daher wird entlang der Messestraße mit Ausnahme des geplanten Zufahrtsbereiches ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Aus gleichem Grund wird insgesamt im Verlauf der B 105 ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die im Süden des Plangebietes gelegene Ver- und Entsorgungsfläche. Um eine Zuwegung zu dieser zu gewährleisten, wird hier auf einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ verzichtet.

Im Zuge einer durch das Büro Logos erstellten Verkehrsuntersuchung¹² wurden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre und ihre Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz untersucht.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung legt die Verkehrsuntersuchung die Verkehrserzeugung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von max. 24.000 m² sowie eines Sportfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 4.000 m² zu Grunde. Bei einer Änderung der Verkaufsflächen oder einer Änderung der Zusammensetzung der Fachmärkte ist von einer allgemeinen Verbesserung der Verkehrsqualität auszugehen.

In die Bewertung der Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte fließt die Verkehrsbelastung zur Spätspitzenstunde eines Normalwerktages ein, da sich diese Spitzenstunde durch die Überlagerung des Berufs-, Einkaufs-, Besorgungs- und Freizeitverkehrs im allgemeinen Verkehrsaufkommen als am höchsten belastet darstellt. Zusätzlich wird das Verkehrsaufkommen zur Samstagsspitze betrachtet, da hier die höchsten Kundenverkehre an den Einzelhandelseinrichtungen zu erwarten sind.

Die geplanten Gewerbeflächen im westlichen Bereich des Plangebietes sind über den gleichen Anschlusspunkt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen, wie die geplanten Einzelhandelsbetriebe. Das Gewerbegebiet besitzt eine Fläche von ca. 33.600 m². Auch für das

¹² Logos Beratende Ingenieure GmbH (24.10.2025): Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung eines Möbel- und Sportfachmarktes in Rostock-Schutow – Erläuterungsbericht. Rostock.

Gewerbegebiet werden die Belastungen der Spätspitzenstunde eines Normalwerktags sowie die Samstagsspitzenstunde herangezogen.

Die Berechnung ergibt, dass die signalisierte Kreuzung B 105 / An den Griebensnölln (Knotenpunkt 1) bereits in der Grundbelastung zur Samstagsspitzenstunde überlastet ist und unabhängig von den Entwicklungen im Plangebiet bauliche und verkehrstechnische Veränderungen an diesem Knotenpunkt notwendig werden, um einen leistungsfähigen Verkehrsablauf zu sichern. Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Verkehre vom Plangebiet keinen Einfluss auf die Verkehrsqualität dieses Knotenpunktes haben, da nur ein sehr geringfügiger Teil des Zielverkehrs von An den Griebensnölln in Richtung Plangebiet verkehrt.

Darüber hinaus kommt die erstellte Verkehrsuntersuchung zum Ergebnis, dass das bestehende Verkehrsnetz die durch das Vorhaben entstehenden Mehrverkehre vollständig aufnehmen kann und alle untersuchten Knotenpunkte leistungsfähig verbleiben (mind. Qualitätsstufe D), sofern folgende bauliche und verkehrstechnische Maßnahmen umgesetzt werden:

- Knotenpunkt K2 (B 105 / Messestraße): Zur Vermeidung einer Überstauung der Rechtsabbiegespur von der Messestraße auf die B 105 in Richtung Bad Doberan in die benachbarte Geradeaus-/Linksabbiegespur, sollte die Spurenaufteilung im hinteren Abschnitt der Messestraße angepasst werden. Die Heranführung an den Knotenpunkt sollte zweistreifig auf die Rechtsabbiegespur bzw. auf die mittlere Geradeaus-/Linksabbiegespur verlaufen, sodass für die innere Linksabbiegespur ein nachgelagerter Spurwechsel erforderlich wird.
- Knotenpunkt K3 (Messestraße / Hirschkäferweg – Doppelknoten): Der anzulegende Verkehrsanschluss sollte über eine mehrspurige Zufahrt mit einer separaten Rechtsabbiegespur und einer kombinierten Geradeaus-/Linksabbiegespur realisiert werden, um die Rückstaulängen innerhalb des Plangebietes gering zu halten.
- Knotenpunkt K3 (Messestraße / Hirschkäferweg – Doppelknoten): Eine Reduzierung der Umlaufzeit der Signalprogramme auf max. 80 Sekunden wird empfohlen.

5.2 Innere Erschließung

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts halten die überbaubaren Flächen sowie die festgesetzten Flächen für Stellplätze die

Randbereiche des Sonstigen Sondergebietes, in dem die Erschließungsanlagen vorgesehen sind, frei von baulichen Anlagen. Zur südlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B 105 / Rostocker Straße ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einer Entfernung von 20,0 Metern - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art unzulässig. In einer Entfernung von 40,0 Metern - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - bedarf die Errichtung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einer Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

5.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes werden örtliche Bauvorschriften im Hinblick auf die Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet erlassen.

Um auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die konkret geplanten Einzelhandelsnutzungen ein angemessenes Angebot an Stellplätzen zu schaffen, wurde ein Stellplatznachweis für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an der Messestraße in Rostock¹³ erarbeitet, in dem der erforderliche Stellplatzbedarf anhand der Zielverkehre in der Spitzenstunde und der Beschäftigtenzahlen errechnet wurde. Kundenspezifische Besonderheiten wie Konkurrenz-, Verbund- und Mitnahmeeffekte wurden dabei berücksichtigt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für das Möbeleinrichtungshaus mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 24.000 m² ein Bedarf von 138 Stellplätzen für Kunden und Beschäftigte und für das Sportfachgeschäft mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.000 m², ein Bedarf von 143 Stellplätzen für Kunden und Beschäftigte entsteht. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 173 m² Verkaufsfläche für das Möbeleinrichtungshaus bzw. einem Stellplatz je 27 m² Verkaufsfläche für den Sportfachmarkt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für beide geplanten Einzelhandelseinrichtung gemeinsam betrachtet, aus verkehrsplanerischer Sicht, ein Stellplatzbedarf von rund 200 Kundenparkplätzen anzusetzen ist. Darüber hinaus sind innerhalb des gesamten Plangebiets zusätzlich bis zu 90 Stellplätze vorzuhalten, um den weiteren Bedarf der übrigen Nutzungsanteile zu decken.

Im Hinblick auf das Gesamtvorhaben wird damit innerhalb des Sonstigen Sondergebietes gemittelt ein Stellplatz je 100 m² Verkaufsfläche erforderlich. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hanse- und

¹³ Logos Beratende Ingenieure (24.10.2025): Stellplatznachweis für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an der Messestraße in Rostock. Rostock.

Universitätsstadt Rostock wird diese Stellplatzanforderung im Bebauungsplan gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 86 und 49 LBauO M-V festgesetzt.

Die hierfür erforderlichen Flächen sind im städtebaulichen Konzept im Sinne eines kundenfreundlichen Nutzungskonzeptes straßenzugewandt vor den Gebäuden vorgesehen. Die Stellplätze für die Mitarbeiter der Einzelhandelsbetriebe werden straßenabgewandt nördlich bzw. westlich der Gebäude in den hierfür gekennzeichneten Flächen für Stellplätze vorgesehen. Entsprechend werden die Stellplätze im Bebauungsplan räumlich verortet festgesetzt. Darüber hinaus ist die Anlage von Stellplätzen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze des festgesetzten Gewerbegebietes sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Rad- und Fußwegenetz

Die Erschließung des Plangebietes für den Fuß- und Fahrradverkehr erfolgt ebenfalls von der Messestraße aus, wo an die bestehende Nord-Süd Fahrradverbindung in Richtung Evershagen, Lambrechtshagen bzw. Reutershagen angeschlossen wird.

5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen Rostock-Schutow (ca. 350 m östlich des Plangebietes) bzw. Messestraße (ca. 350 m nördlich des Plangebietes) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestellen werden durch die Buslinien 25, 39, 121 und 128 bedient und stellen Verbindungen zum Rostocker Zentrum sowie in die Stadtteile Evershagen und Reutershagen sowie in die Nachbargemeinden Lambrechtshagen und Bad Doberan her.

Um die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu verbessern, ist im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes außerdem vorgesehen, die nördlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle Messestraße in südliche Richtung zu verlegen, so dass diese unmittelbar an die anzulegende Einfahrt des Vorhabenstandortes angrenzt.

Entlang der südlichen und der östlichen Plangeietsgrenze, parallel zur Bundesstraße B 105 und zur Messestraße, verläuft zudem die Vorbehaltsfläche für eine zu errichtende Straßenbahnlinie. Die Umsetzung und der zeitliche Horizont dieses Projekts sind derzeit noch nicht absehbar. Die entsprechende Vorbehaltsfläche wird im vorliegenden

Bebauungsplan innerhalb eines als „Grünfläche“ festgesetzten Bereiches nachrichtlich dargestellt. Die Umsetzung dieser Straßenbahnlinie erfolgt in einem nachgelagerten Planverfahren, das durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

6 NATUR UND LANDSCHAFT / FREIRAUM

6.1 Grünkonzept / Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das Plangebiet ist derzeit durch bestehende Grün- und Ackerflächen geprägt. Entlang der östlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze ist das Plangebiet durch Gehölzstreifen eingefasst. Im Norden des Plangebietes schließt eine Waldfläche an. Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14ff. BNatSchG vorbereitet und ein solcher Eingriff gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB durch den Verursacher auszugleichen ist, wurde im Rahmen eines erstellten Grünordnungsplanes (GOP)¹⁴ der Kompensationsbedarf des Eingriffs ermittelt und etwaige Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erarbeitet. Aus diesen Vorgaben resultieren verschiedene Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

Das Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es, die derzeit im Plangebiet bestehenden Baum- und Gehölzstrukturen weitestgehend zu erhalten. Entsprechend wird entlang der südlichen und der westlichen Plangebietsgrenze eine private Grünfläche mit einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den in diesem Bereich bestehenden Bestand an alten Kopfweiden sowie die dort vorhandene Baumreihe aus Linden langfristig zu sichern. Auch im östlichen Bereich des Plangebietes, direkt an die Messestraße angrenzend, befindet sich ein Bestand mittelkroniger Bäume, der ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten gesichert wird. Zum langfristigen Schutz der angesprochenen Baumstrukturen wird festgesetzt, dass diese dauerhaft zu erhalten und vor jegliche Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden könnten, fachgerecht zu schützen sind. Ein Ausfall oder eine Beschädigung ist

¹⁴ Biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (21.11.2025): B-Plan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Grünordnungsplan und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Bützow.

durch Neuanpflanzung mit gleichartigen standortgerechten Gehölzen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein Feldgehölz, welches gem. § 20 NatSchAG M-V als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist. Der Bebauungsplan setzt für die betreffenden Flächen in Teilen Grünflächen (überlagert durch die Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse), nicht überbaubare Grundstücksflächen des Sonstigen Sondergebietes sowie Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trinkwasser“, die sich bereits derzeit teilweise unterhalb des Gehölzes befinden, fest. Der Bestand des gesetzlich geschützten Biotopes wird somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Weiterer Erhaltungsfestsetzung für das Feldgehölz bedarf es im Bebauungsplan aufgrund des bestehenden Schutzstatus gem. NatSchAG M-V nicht.

Zur Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum und zum Ausgleich bzw. zur Minderung der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden darüber hinaus plangebietsintern Flächen zur Anpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P1 gekennzeichnete und am westlichen Rand des Plangebietes gelegene Fläche zur Anpflanzung, ist mit standortgerechten Gehölzen I. und II. Ordnung gem. Pflanzliste Grünordnungsplan zu bepflanzen. Die Gehölze sollten dabei aus der folgenden Pflanzliste gewählt werden:

Bäume HST, Hei, StU 15/20

Acer Campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris, Pyrus pyraister	Wildobstarten
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher, Str 3 xv

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewönl. Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere

Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum opulus	g. Schneeball

Dabei sind mindestens fünf verschiedene Baum- und Straucharten zu wählen. Die konkreten Vorgaben zur Pflanzung sowie Vorgaben zur Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Erhaltungspflege, sind dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zu entnehmen. Die Festsetzung dieser Fläche hat zum Ziel, die Landschaft und die nähere Umgebung aufzuwerten und zu einer Verbesserung des Mikroklimas beizutragen. Sie schafft einen Lebensraum für unterschiedliche Tier-, Vogel-, Amphibien- und Reptilienarten, wird Bestandteil eines hochwertigen Biotopverbundes und stellt ein Ersatzhabitat für die durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verlorengehenden Habitate dar.

Innerhalb der mit P2 gekennzeichneten und im Osten des Plangebietes gelegenen Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baumreihe aus zehn standortgerechten Bäumen mit einem Mindestabstand von 10 m zueinander gem. Pflanzliste Grünordnungsplan zu pflanzen. Die Gehölze sollten dabei aus der folgenden Pflanzliste gewählt werden:

Bäume HST, Hei, StU 18/20, 3 xv

Acer Campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cerasus avium	Kirsche
Malus sylvestris, Pyrus pyraister	Wildobstarten
Malus domesticus	Kultur-Apfel
Pyrus comunis	Kultur-Birne
Prunus domesticus	Kultur-Pflaume
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher, Str 3 xv

Corylus avallana	Gewöhnl. Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schw. Holunder

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind im Übergangsbereich zur angrenzenden Waldfläche in der mit P3 gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung gemäß der für die Anpflanzfläche P2 definierten Pflanzliste, Pflanzgruppen von je einem Baum und zwei Sträuchern anzulegen. Im Nordwesten des Plangebietes ist innerhalb der mit P4 gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung gem. Pflanzliste Grünordnungsplan, eine Baumreihe aus acht Einzelbäumen mit einem Mindestabstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist in der mit P5 gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung gem. Pflanzliste Grünordnungsplan, mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Alle zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzung mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Diese Festsetzungen haben eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zum Ziel, dienen in Teilen dem Ausgleich des verursachten Eingriffs und werden zur Verbesserung der Luftqualität sowie des Mikroklimas innerhalb des Plangebietes getroffen. Weitere Vorgaben zur Pflanzung sowie zur Entwicklungspflege, sind dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist zur Durchgrünung der Stellplatzanlage, je fünf Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Baum gem. Pflanzliste Grünordnungsplan zu pflanzen. Die Gehölze sollten dabei aus folgender Pflanzliste gewählt werden:

Bäume HST, Hei, StU 18/20, 3 xv

Acer Campestre

Feld-Ahorn

Sträucher, Str 3 xv

Crataegus monogyna

Eingriff. Weißdorn

Das Ziel dieser Festsetzung ist es, eine angemessene Durchgrünung und Verschattung der Stellplatzanlage zu ermöglichen, um eine übermäßige Aufheizung der ansonsten versiegelten Fläche vorzubeugen. Weitere Vorgaben zur Pflanzung und Entwicklungspflege, sind dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die gehölzfreien Bereiche der mit P2, P3, P4 und P5 gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung sowie die gehölzfreien Bereiche der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sind flächendeckend mit standortgerechten Blühmischungen zu bepflanzen, um eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes zu

gewährleisten. Diese Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Weitergehend sieht der erstellte Grünordnungsplan im Westteil des Plangebietes vor, eine Fläche in eine extensive Mähwiese umzuwandeln, um die durch die Planung verloren gehenden Lebensräume sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kompensieren. Dementsprechend wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzt, dass die mit M1 gekennzeichnete Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als extensives Grünland zu entwickeln ist.

Darüber hinaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes und innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes, die Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° auf mindestens 65 % der Dachfläche extensiv zu begrünen sind. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Diese Festsetzung wird insbesondere im Hinblick auf eine zusätzliche Durchgrünung des Plangebietes und zur Aufwertung des Klimas innerhalb des Plangebietes getroffen. Die Dachbegrünung hat vor allem die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zugeführt werden kann. Durch die Dachbegrünung kommt es zu geringeren Temperaturschwankungen und einer niedrigeren Maximaltemperatur auf den Dachflächen.

Im Sinne einer Minimierung des Versiegelungsgrades wird zudem empfohlen, dass Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterterrassen, Drainagepflaster o.ä.) errichtet werden.

Zur weitergehenden Durchgrünung des Plangebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen unversiegelt zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Eingriffsregelung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 ff. BNatSchG vor. Gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein solcher Eingriff durch den Verursacher auszugleichen. Im Rahmen des erstellten Grünordnungsplans (GOP)* wurde der Kompensationsbedarf ermittelt. Der Ausgleich des verursachten Eingriffs erfolgt durch kompensationsmindernde Maßnahmen in Form von Dachbegrünung sowie fünf Ausgleichsmaßnahmen. Da zum Ausgleich erhebliche Flächengrößen notwendig sind, die im Plangebiet nicht vollends zur Verfügung stehen,

kann eine Kompensation des Eingriffes nur teilweise in Form von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Diese Ausgleichsmaßnahmen haben zum Ziel, die ökologische Wertigkeit von Biotopen im Umfeld des Plangebietes zu verbessern.

Zusätzlich ist eine Ersatzmaßnahme vorgesehen, die östlich von Bresewitz als Ökokonto angelegt wird. Die detaillierten Ausführungen zu den Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind dem erstellten Umweltbericht¹⁵ zu entnehmen.

6.3 Grünordnungsplan

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan¹⁶ erstellt, der ein landschaftsgerechtes Einfügen des Plangebietes in die nähere Umgebung sowie die Ausarbeitung von Kompensations-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des entstehenden Eingriffes zum Ziel hat. Eine detaillierte Beschreibung der vorgesehenen Eingriffs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, ist dem erstellten Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.4 Biotop- und Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“ war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages gutachterlich zu untersuchen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die im Gebiet vorkommenden, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ausgelöst werden können und ob im Falle der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 67 BNatSchG unter Beachtung der Ausnahmetatbestände des § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist.

Für die Erstellung des Artenschutzfachbeitrags wurde im Jahre 2021 eine Erhebung zum Vorkommen von Brutvögeln, Zug- und Rastvögeln, Fledermäusen sowie Amphibien und Reptilien und der

¹⁵ Biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (21.11.2025): B-Plan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“. Bützow.

¹⁶ Biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (21.11.2025): Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Umweltbericht. Bützow.

Weinbergschnecke im Plangebiet durchgeführt¹⁷. Aufgrund des Alters der Daten erfolgte im Jahr 2025 auf Grundlage der konkreten Projektplanung eine Aktualisierung / Überprüfung der zuvor erhobenen Daten. Ergänzend hierzu wurde daher für die Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse eine Plausibilitätskartierung erstellt, um die Ergebnisse des ursprünglichen Artenschutzfachbeitrags zu evaluieren¹⁸. Im Ergebnis hat sich die strukturelle Ausprägung der Fläche im Untersuchungsjahr 2025 im Vergleich zum Untersuchungsjahr 2021 nicht wesentlich verändert.

Artengruppe Brutvögel

Es wurden 16 Arten als Brutvögel ermittelt, die in der Vorwarnliste der Roten Liste M-V oder BRD geführt werden.

Das Vorhaben betrifft Lebensräume in Form von Nahrungs- und Bruthabitaten heimischer Brutvögel. Während der Bautätigkeiten kommt es zu Scheuchwirkungen, die jedoch zu keiner signifikanten Erhöhung des Verletzungs- und Tötungsrisikos für adulte Individuen führen. Jedoch können im Rahmen der Zerstörung von Nestern oder auch einer Vergrämung brütender/fütternder Altvögel Entwicklungsformen verletzt oder getötet werden. Für die Entfernung von Gebüsch oder Bäumen ist entsprechend eine Bauzeitenregelung Avifauna einzuhalten **[AFB-V1]**, die das Auslösen des Verbotstatbestands wirksam verhindert.

Das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Brutvögel kann sich nach Errichtung der Gebäude durch Kollision mit Glasflächen (>1,5 m² Fläche) erhöhen. Bei der Konzeption der Gebäude ist dies entsprechend zu prüfen und im Falle eines signifikant höheren Tötungsrisiko mithilfe von geeigneten Maßnahmen **[AFB-V4]** zu senken.

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist außerdem ein Verlust an Lebensraum für Frei- und Bodenbrüter sowie weitere Artgruppen gegeben. Hierfür ist die Anlage eines naturnahen Standgewässers vorgesehen **[AFB-M1]**, dass den Verlust ausgleicht.

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann somit nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz der lokalen Brutvogelpopulation erfolgt die Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

¹⁷ Biota – Institut für ökologische Planung GmbH (21.11.2025): Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Artenschutzfachbeitrag. Bützow.

¹⁸ Biota – Institut für ökologische Planung GmbH (15.08.2025): Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Plausibilitätskartierung 2025 zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2021. Bützow.

Die konkrete Ausgestaltung der beschriebenen Maßnahmen ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Seit dem Jahr 2020 werden im nordwestlich des B-Plangebietes gelegenen Teil des Feldblocks als CEF-Maßnahme für die Bebauung des Plangebietes umgesetzt. Diese Maßnahme bezog sich auf zwei Reviere der Feldlerche und umfasst sechs Feldlerchenfenster zu je 20 m². Entsprechend der Plausibilitätskartierung 2025 wurden im Vorhabensbereich sieben Reviere dieser Art festgestellt. Die Maßnahme wäre entsprechend um 15 Feldlerchenfenster zu erweitern, sodass eine Gesamtzahl von 21 Lerchenfenstern mit 420 m² erreicht wird. Diese Maßnahme wird durch entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rostock gesichert.

Mit Blick auf die Übersichtlichkeit der Maßnahmen und der Praktikabilität in der Umsetzung wird empfohlen, einen ganzen Streifen von 3 m Breite und 140 m Länge aus der Bewirtschaftung zu nehmen. Da ein Teil des Ackerschlags sehr feucht und damit für die Maßnahme eher ungeeignet ist, wurde ein Maßnahmenkorridor festgelegt, innerhalb dessen der Feldlerchenstreifen variabel angelegt werden kann. **[CEF1]**. Die konkrete Ausgestaltung der beschriebenen Maßnahmen ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Artengruppe Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes konnten die Fledermausarten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Fransenfledermaus und Mopsfledermaus erfasst werden, sodass Nachweise für sieben der insgesamt 17 in Mecklenburg vorkommenden Fledermausarten erbracht werden konnten.

Das Plangebiet wurde primär von Individuen der Zwergfledermaus als Jagd- und Transferraum genutzt. Des Weiteren wurden diese regelmäßig entlang vorhandener Gehölzstrukturen beobachtet. Aufgrund der hohen Anpassungsfähigkeit der Zwergfledermaus an anthropogene Nutzungen und der vergleichsweise geringen Individuendichte im Untersuchungsraum, ist von keiner essenziellen Nutzung des Plangebiets als Jagdhabitat auszugehen. Zudem unterliegen die hauptsächlich genutzten Gehölzstrukturen keinem Eingriff und bleiben als Jagd-, und Leitstruktur erhalten.

Alle weiteren Arten frequentierten die Fläche gelegentlich. Ausgeprägte, regelmäßige Jagdaktivitäten wurden für diese Arten nicht festgestellt.

Eine essenzielle Nutzung als Nahrungshabitat und Leitstruktur kann daher für diese Arten ausgeschlossen werden.

Im Bereich der diagonalen Baumreihe kann eine Quartiernutzung durch baumhöhlenbewohnende Arten nicht ausgeschlossen werden, da an wenigen Bäumen im Plangebiet potenziell geeignete Strukturen dokumentiert wurden. Hinweise auf Quartiere, wie auffälliges Schwarmverhalten, wurden im Rahmen der Erfassung nicht dokumentiert. Durch das Vorhaben werden nach aktueller Planung keine Gehölze entfernt, die eine Quartierfunktion erfüllen. Ein direktes Tötungs- / Verletzungsrisiko für Fledermausarten kann daher ausgeschlossen werden. Während der Bauphase können die lichtempfindlichen Tiere durch künstliches Licht in ihrer abendlichen Aktivitätsphase gestört oder verdrängt werden. Besonders die Gattungen *Myotis* und *Barbastella* sind besonders lichtempfindlich und meiden hell beleuchtete Areale. Gemäß Artenschutzgutachten kann auch die Zwergfledermaus durch neu auftretende lichtverschmutzte Aktionsräume gestört werden. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann somit nicht ausgeschlossen werden. Auch eine Störung durch Lichtverschmutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Dabei ist vor allem der Aspekt der Aufhellung dunkler Bereiche durch künstliches Licht zu nennen. Um die verbleibenden Habitate, auch für besonders lichtscheue Arten, möglichst störungsfrei zu halten, ist ein entsprechendes Beleuchtungskonzept für die Baustelle im Nachtzeitraum und mit Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen **[AFB-V5]**. Die konkrete Ausgestaltung der beschriebenen Maßnahmen ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Artengruppe Säugetiere

Obwohl im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen im Jahr 2021 kein Fischotter im nebenliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.GE.35 nachgewiesen werden konnte, wurden im Jahr 2013 laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern an naheliegenden Standorten zwei tote Individuen festgestellt. Aufgrund des Vorkommens potenzieller Leitstrukturen im Vorhabengebiet, ist eine Nutzung des Gebiets als Wanderkorridor anzunehmen. Um die Eignung als Wanderkorridor auch während der Bauzeit zu erhalten, soll die Bauzeit auf die Tageslichtphase beschränkt werden **[AFB-V2]**.

Die detaillierte Umsetzung und die Durchführungsdauer der beschriebenen Maßnahmen sowie ein entsprechendes Monitoring sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt, soweit sie nicht durch

Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden, durch vertragliche Regelungen zwischen der Vorhabenträger und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesichert.

6.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen des erstellten Grünordnungsplanes wird zur Kompensation der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verlorengehenden Kleingewässer und zur Aufrechterhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die Neuanlage eines naturnahen Standgewässers im Westteil des Plangebietes vorgesehen. Das Standgewässer soll auf ca. zwei Drittel der Fläche als Flachwasserzone mit einer Wassertiefe von bis zu 1,0 Metern ausgebildet werden. Auf ca. einem Drittel der Fläche sollen tiefere Zonen mit maximal 2,0 Metern Wassertiefe entstehen. Zusätzlich sollen durch den Bodenaushub flache und naturnahe Uferböschungen gebildet werden, die ein Verhältnis von 1:3 nicht überschreiten sollten. Das beschriebene Standgewässer dient vorrangig der Aufwertung der betreffenden Flächen und der Kompensation des durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehenden Eingriffs. Die detaillierte Ausgestaltung des Standgewässers sowie Maßnahmen zur Pflege, sind dem erstellten Grünordnungsplan zu entnehmen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird die für die Anlage des Standgewässers vorgesehene Fläche zur langfristigen Sicherung und zur Umsetzung der Maßnahme als Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Um das Standgewässer wird eine Pufferzone vorgehalten, um einen räumlichen Konflikt zum östlich festgesetzten Gewerbegebiet einzuhalten. Zu den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes wird hierdurch ein Abstand des Gewässers von mind. 15,0 m eingehalten.

6.6 Forstliche Belange

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Diese wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b als Fläche für den Wald gesichert.

Gemäß § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz M-V ist die Errichtung baulicher Anlagen in einem Abstand von 30 Metern zum Wald unzulässig. Mit der obersten Forstbehörde wurde abgestimmt, dass dieser Abstand bis zu einem Maß von 20,0 Metern Abstand zur Waldkante gemindert werden kann, sofern zur Kompensation der Unterschreitung dauerhaft geeignete Pflegemaßnahmen im Waldgebiet vorgenommen werden. Entsprechende vertragliche Regelungen werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rostock geschlossen.

6.7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um innerhalb des Plangebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln und ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Der vorliegende Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, einen bisher un bebauten Bereich zu versiegeln.

Das Plangebiet befindet sich westlich des bestehenden Gewerbegebietes Schutow und somit in unmittelbarer Umgebung zu bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Bereichen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit weiteren gewerblich genutzten Flächen, werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen so weit wie möglich reduziert.

Die neuen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Im Rahmen eines erstellten Energiekonzeptes¹⁹ für das Plangebiet wurde darüber hinaus nachgewiesen, dass eine nachhaltige Strom- und Energieversorgung des Gebietes umsetzbar ist. Insofern kann die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit der Zielsetzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, bis zum Jahr 2035 Klimaneutralität zu erreichen, durchgeführt werden. Das Energiekonzept sieht den Betrieb der Gebäude im Sondergebiet mit Photovoltaikanlagen vor. Um vor dem Hintergrund der erforderlichen Flexibilität für die Ansiedlung der Betriebe im Gewerbegebiet weitgehende Technologieoffenheit zu gewährleisten, wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch auf die Festsetzung von Maßnahmen für die Energieversorgung verzichtet. Das erstellte Energiekonzept bildet gleichwohl eine Grundlage, um das Plangebiet zukünftig nachhaltig mit Strom und Energie zu versorgen. Darüber hinaus tragen die getroffenen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes und somit zu einer allgemeinen Verbesserung des Mikroklimas, zur Verbesserung der Luftqualität sowie zur generellen Kühlung des Gebietes bei und mindern die negativen Einflüsse der künftigen Bebauung. Der vorliegende Bebauungsplan gewährleistet den Erhalt und die Anpflanzung unterschiedlicher Bäume und Gehölze, die, abgestimmt auf ihre Beeinträchtigung durch äußere Einflüsse (z.B. Nähe zu den viel befahrenen Verkehrsachsen) zur ökologischen

¹⁹ IWEN Energy Institute gGmbH (19.11.2025): Energieversorgungskonzept für den Handels- und Gewerbepark Schutow. Rostock.

Aufwertung des Plangebietes beitragen. Die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie die Ausbildung der nicht überbauten Grundstücksfläche als Grünbereiche, tragen weitergehend zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

Hinsichtlich einer Minimierung des Grades der Bodenversiegelung wird zudem empfohlen, dass Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen sind.

Hinsichtlich der Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt eine gedrosselte Einleitung in die südlich gelegenen „Schutower Moorwiesen“, wo das Wasser schließlich vollständig im Boden versickert. Darüber hinaus erfolgt eine weitere Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem festgesetzten Gründach.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Bushaltestelle Messestraße in den Nahbereich des Plangebietes zu verlegen. Hierdurch wird die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr weiter verbessert und somit ein Beitrag zur klimafreundlichen Mobilität geleistet.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig stark betroffen.

7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die technische Versorgungsinfrastruktur angeschlossen bzw. es kann ein Anschluss durch die Erweiterung der bisherigen Infrastruktur sichergestellt werden.

7.1 Abwasserbeseitigung

• Niederschlagswasser

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Entwässerungskonzept²⁰ erarbeitet.

Im Plangebiet besteht kein öffentliches Kanalnetz zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Bedingt durch die Bodenbeschaffenheit und die hohen Grundwasserstände scheidet eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet aus.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde soll eine Ableitung des Oberflächenwassers in die „Schutower Moorwiesen“ erfolgen. Im Hinblick auf die Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregen

²⁰ Ingenieurbüro Jung GmbH (18.11.2025): Erläuterungsbericht zur Entwässerung – Projekt EKZ Möbelhaus und Gewerbegebiet an der B 105. Rudolstadt.

wurde eine maximale Ableitungsmenge der Oberflächenwasser von 210 l/s vorgegeben, die im Rahmen der Entwässerungskonzeption auf beide Teile des Plangebietes gleichermaßen aufgeteilt wurde (Gewerbegebiet 105 l/s und Sondergebiet 105 l/s).

Um den gedrosselten Ablauf sicherzustellen, werden für beide Teilflächen des Bebauungsplanes (Sondergebiet /Gewerbegebiet) Regenrückhaltebecken erforderlich, wobei das Niederschlagswasser von Park- und Fahrflächen vorab gereinigt werden muss. Im Bereich des Sondergebietes sollen zwei unterirdische Regenrückhaltebecken (ca. 660 m³ und ca. 500 m³), im Bereich des Gewerbegebietes ein Regenrückhaltebecken (ca. 1.600 m³) errichtet werden.

Es wurde bereits ein Überflutungsnachweis für ein 30-jähriges Ereignis geführt. Dieser ist im vorgenannten Beckenvolumen enthalten.

Das gereinigte Oberflächenwasser wird über Kanäle zu den „Schutower Moorwiesen“ gedrosselt abgeleitet.

- **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung dem Abwasserpumpwerk Rostocker Straße 51 in Sievershagen zuzuleiten. Eine Anbindung an die Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 300 südlich der B 105 ist nicht möglich, da diese bereits ausgelastet ist.

7.2 Strom und Wasserversorgung

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterungen der bestehenden Netze.

Die Bereitstellung von Löschwasser über das öffentliche Trinkwassernetz ist mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH abzustimmen. Bei der Verlegung neuer Trinkwasserleitungen hat grundsätzlich die Trinkwasserversorgung Vorrang. Für den Löschwasserbedarf, der nicht über das Trinkwassernetz gedeckt werden kann, sind auf den privaten Grundstücksflächen entsprechende Vorkehrungen (Löschwassertanks, -zisternen) zu treffen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

An der Kreuzung der Bundesstraße B 105 und der Messestraße befinden sich Lüftungs- und Kontrollschächte, die einen Zugang zu den unterirdischen Trinkwasserleitungen gewährleisten, welche der Versorgung der nördlich gelegenen Stadtteile mit Trinkwasser dienen. Um diese Lüftungs- und Kontrollschächte zu sichern, wird diese ca. 500 m² große Fläche als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Trinkwasser“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB gesichert.

Um die größtmöglichen Einsparungspotenziale in den Bereichen der Strom- und Gasversorgung für das Plangebiet zu erreichen, wurde im Vorfeld ein Energiekonzept für das Plangebiet erstellt, das die Möglichkeiten in Bezug auf eine möglichst nachhaltige Energieversorgung untersucht. Hiermit leistet das Energiekonzept einen Beitrag zur Zielstellung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, bis 2035 Klimaneutralität zu erreichen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine nachhaltige Strom- und Wärmeversorgung des Plangebietes erreichbar ist. Im Zuge des Konzeptes empfiehlt der Gutachter, eigene Anschlüsse aller wirtschaftlichen Einheiten an die öffentlichen Versorgungsnetze umzusetzen. Zudem soll die Stromversorgung aller Unternehmen um eine ausreichend dimensionierte Dach-Photovoltaik mit Batteriespeichern ergänzt und E-Ladesäulen vollständig mit Ökostrom betrieben werden. Anzustreben wäre, das Sonstige Sondergebiet mit Fernwärme oder mit Wärmepumpen zu versorgen sowie die thermischen und elektrischen Energiebedarfe im Allgemeinen durch verbrauchssenkende Maßnahmen auf ein wirtschaftlich sinnvolles Minimum zu begrenzen.

Die Ergebnisse des Energiekonzeptes bilden die Grundlage für die weitere Erschließung des Plangebietes. Da die konkrete Art der anzusiedelnden Betriebe und ihre spezifischen Anforderungen im Bereich des Gewerbegebietes nicht feststehen, wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes im Sinne der Technologieoffenheit auf die Festsetzung konkreter Maßnahmen bezogen auf die Energieversorgung des Gebietes verzichtet.

Gleichwohl bildet das zu dem Bebauungsplan erstellte Energiekonzept die Grundlage der künftigen Energieversorgung des Plangebietes, die möglichst nachhaltig und energieeffizient gestaltet werden soll.

7.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen konzessionierten Betreiber.

8 Immissionsschutz

Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. in Form von Schallimmissionen) sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die schalltechnische Umsetzbarkeit der Planung im Hinblick auf die gewerbliche sowie verkehrliche Geräuschsituation gutachterlich

geprüft²¹: Hinsichtlich des Gewerbelärms erfolgte eine Ermittlung und Bewertung der durch das Plangebiet verursachten Gewerbelärmgeräusche auf die im Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen, hinsichtlich des Verkehrslärms erfolgte eine Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmgeräusche aus den angrenzenden Verkehrswegen (Messestraße, Rostocker Straße bzw. Hamburger Straße B 105).

Gewerbelärm

Zur Ermittlung des durch das festgesetzte Sondergebiet ausgelösten Gewerbelärms wurden, die unter Pkt. 3 beschriebenen Nutzungs- und Betriebsbedingungen in Ansatz gebracht.

Auf Grund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen, ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsbereich bereits durch Gewerbelärm vorbelastet ist. Gemäß TA Lärm sind in einem späteren Genehmigungsverfahren, die Immissionsrichtwerte auf die Summe der Immissionsbeiträge von allen gewerblichen Anlagen zusammen anzuwenden, die auf einen Immissionsort einwirken.

Als schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge des Sondergebietes wurden Fahrbewegungen, Ladegeräusche, Fassadenabstrahlungen, stationäre Anlagen und Aggregate im Freien sowie Parkplatzgeräusche (220 Stellplätze, LKW) bei den Berechnungen berücksichtigt.

Da für das Gewerbegebiet im westlichen Plangebiet noch kein Nutzungskonzept vorliegt wurde zur Prüfung der Umsetzbarkeit auf die in der DIN 18005 genannten typischen flächenbezogenen Schalleistungspegel zurückgegriffen. Demnach ist für unbeplante Gewerbegebiete ein flächenbezogener Schalleistungspegel L_{WA} von 60 dB(A)/m² zur Tages- und Nachtzeit und für die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² zur Tages- und Nachtzeit zugrunde zu legen.

Im Umfeld des Plangebietes wurden insgesamt 13 Immissionsorte untersucht, die entsprechend ihren festgelegten Nutzungsarten durch Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen bewertet wurden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte allein durch die Nutzungen im Sondergebiet im Tageszeitraum um mindestens 20 dB und im Nachtzeitraum um mindestens 14 dB unterschritten werden. Somit kann in Hinblick auf die vorliegende Angebotsplanung sichergestellt werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches nicht nur das derzeit konkret vorliegende Konzept, sondern auch Einzelhandel

²¹ Möhler+Partner Ingenieure GmbH: Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung (Gewerbe/Verkehr) im Rahmen der Bauleitplanung Handel- und Gewerbepark Schutow, Projekt-Nr. I05092825. Ahaus.

mit einem deutlich höheren Kundenaufkommen ohne immissionstechnische Konflikte umsetzbar ist.

In einem zweiten Schritt wurden die durch das geplante Gewerbegebiet mit den o.g. Ansätzen verursachten Lärmemissionen in die Betrachtung einbezogen.

Unter Hinzunahme dieser Ansätze zeigt sich, dass die geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 9 dB im Tageszeitraum und um mindestens 8 dB im Nachtzeitraum unterschritten werden.

Im Nachtzeitraum ergibt sich im Hinblick auf die Einhaltung des Irrelevanzkriteriums der TA Lärm eine geringere Nutzbarkeit der Gewerbeflächen als zur Tageszeit. Gewerbegebiete sind entgegen einem Industriegebiet nicht durch einen 3-Schichtbetrieb (24 h - Betrieb) charakterisiert. Typische Betriebsvorgänge, die innerhalb der Nachtzeit in Gewerbegebieten stattfinden, sind daher überwiegend der Betrieb haustechnischer Aggregate sowie der Mitarbeiterverkehr zum Schichtanfang oder -ende. Je nach Entfernung bzw. Abschirmsituation kann dabei die Nutzbarkeit der jeweiligen Teilflächen des Gewerbegebietes in Hinblick auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld aus schalltechnischer Sicht variieren.

Das Gutachten bzw. die schalltechnischen Untersuchungen kommen somit zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit seinen verschiedenen Nutzungen unter Wahrung des Immissionsanspruchs der umgebenden Nutzungen gegeben ist.

Verkehrslärm

Um eine unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes ausreichende Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes bzw. der dortigen Bauvorhaben sicherzustellen, wurden die aus den angrenzenden, für das Plangebiet maßgeblichen Verkehrswegen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt.

Grundlage für die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr bildet die im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführte Verkehrsuntersuchung. Weitere im Umfeld befindliche Verkehrsführungen sind hinsichtlich ihrer Verkehrsstärke und Lage zum Plangebiet nicht maßgeblich und wurden daher nicht betrachtet.

Die Berechnungen zur Verkehrslärmsituation zeigen, dass die für Gewerbegebiete/Sondergebiete geltenden Orientierungswerte von im Tageszeitraum 65 dB(A) und im Nachtzeitraum 55 dB(A) im Erdgeschoss bis in eine Plangebietstiefe von ca. 90 m parallel zur B 105 und von ca. 50 m parallel zur Messestraße überschritten werden. Die Überschreitungen steigen mit zunehmender Geschosshöhe.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz bei Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen sicherzustellen. Im Allgemeinen ist dabei dem aktiven Lärmschutz an der Emissionsquelle, d. h. die Errichtung von Lärmschutzwänden/-wällen gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden (Lärmschutzfenster/ Lüftungseinrichtungen) Vorrang zu geben. Ein aktiver Schallschutz soll im vorliegenden Fall nicht realisiert werden: Aufgrund der Höhe der Immissionsorte (zumindest im Sondergebiet) und der Entfernung der Emissionsquelle ist ein wirksamer aktiver Schallschutz durch bspw. Lärmschutzwälle oder -wände aufgrund der hierfür notwendigen Höhe weder mit angemessenem Aufwand herstellbar noch städtebaulich vertretbar. Hinzu kommt, dass die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der beiden angrenzenden Verkehrswege zu einer massiven Auswirkung auf das Straßen- und Ortsbild hätte, zum anderen wären die dahinterliegenden Nutzungen für potenzielle Kunden nur eingeschränkt wahrnehmbar und es würde eine unerwünschte Barrierewirkung entstehen. Daher werden zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind demnach an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle (DIN 4109-1):

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	55	60	65	70	75	80	>80

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

9 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht. Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gehobener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Belange des Denkmalschutzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Belange des Denkmalschutzes betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind im Plangebiet zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	11,6 ha	–	100 %
davon:			
– Gewerbegebiet	3,38 ha	–	29,1 %
– Sonstiges Sondergebiet	4,72 ha	–	40,7 %
– Flächen für Versorgungsanlagen	0,05 ha	–	0,4 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,94 ha	–	8,1 %
– Öffentliche Grünfläche	0,13 ha	–	1,1 %
– Private Grünfläche	2,01 ha	–	17,4 %
– Flächen für die Wasserwirtschaft	0,24 ha	–	2,0 %
– Waldfläche	0,14 ha	–	1,2 %

13 Umweltbericht

Der Umweltbericht²², als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Naturschutzes und Umweltschutzes dar. Es werden die Resultate der Umweltprüfung und die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Bei der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 06.SO.164 „Gewerbe und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“ auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und bewertet.

Die Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen und nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

14 Referenzliste der Quellen

- biota – Institut für ökologische Planung GmbH (21.11.2025): Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Artenschutzfachbeitrag. Bützow.
- biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (21.11.2025): B-Plan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Grünordnungsplan und Eingriffs- / Ausgleichsbilanz. Bützow.
- biota – Institut für ökologische Planung GmbH (15.08.2025): Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Plausibilitätskartierung 2025 zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2021. Bützow.
- biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (21.11.2025): B-Plan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Umweltbericht. Bützow.
- Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG): Land Mecklenburg-Vorpommern, Hinweiskarte Starkregengefahren. Online unter: https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-mv. Zugriffen am 05.12.2025.
- Ingenieurbüro Jung GmbH (18.11.2025): Erläuterungsbericht zur Entwässerung – Projekt EKZ Möbelhaus und Gewerbegebiet an der B 105. Rudolstadt.
- IWEN Energy Institute gGmbH (19.11.2025): Energieversorgungskonzept für den Handels- und Gewerbepark Schutow. Rostock.
- Junker+Kruse Stadtforschung Planung (18.08.2021): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Dortmund.

²² Biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (21.11.2025): B-Plan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Umweltbericht. Bützow.

- Logos Beratende Ingenieure (24.10.2025): Stellplatznachweis für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an der Messestraße in Rostock. Rostock.
- Logos Beratende Ingenieure GmbH (24.10.2025): Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung eines Möbel- und Sportfachmarktes in Rostock-Schutow – Erläuterungsbericht. Rostock.
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (17.02.2020): Antrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf Zielabweichung für die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Schwerin.
- Möhler+Partner Ingenieure GmbH: Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung (Gewerbe/Verkehr) im Rahmen der Bauleitplanung Handel- und Gewerbepark Schutow, Projekt-Nr. I05092825. Ahaus.
- Stadt+Handel (2014): Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock. Leipzig.
- Stadt+Handel (12.11.2025): Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Decathlon-Sportfachmarktes in Rostock-Schutow, Gemarkung Evershagen. Dortmund/Leipzig.

Erarbeitet für Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Coesfeld, im Dezember 2025

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld