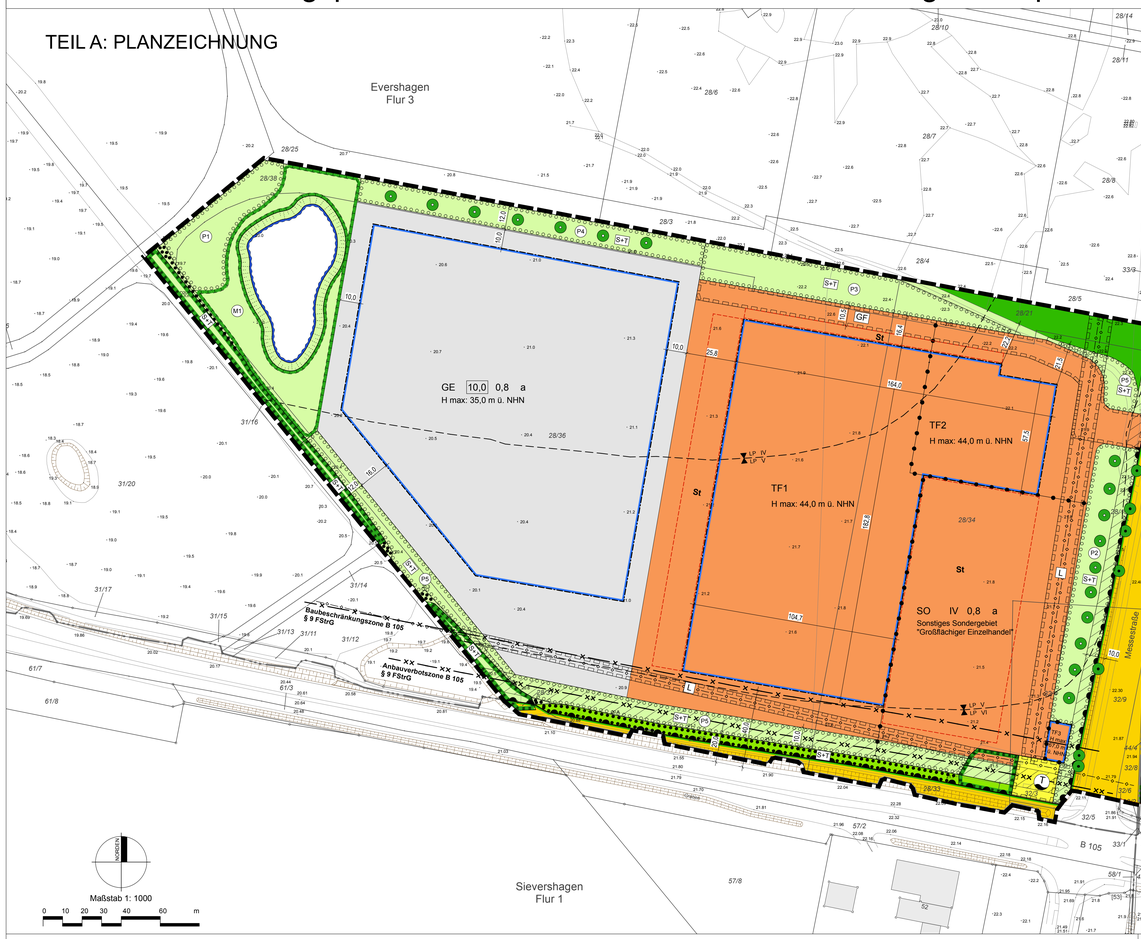
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK
über den Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 "Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow"

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) i. V. m. der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom ..... folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 06.SO.164 "Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow" für das Gebiet am westlichen Stadteingang, begrenzt im Norden durch Grünflächen südlich des Mühlenteichs und durch Ackerflächen, im Osten durch das Grundstück östlich der Messestraße, im Süden durch die Bundesstraße 105 (Rostocker Straße) und im Westen durch die Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Lambrechtshagen (OT Sievershagen), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Hanse- und Universitätsstadt ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG



1.1.2 Innerhalb der mit Teilfläche 2 (TF 2) gekennzeichneten Fläche sind folgende Fachmärkte bis zu einer grundstücksbezogenen Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m² alternativ zulässig:

- Sportfachmärkte, mit einer Verkaufsfläche von mind. 2.500 m² und max. 3.700 m² zzgl. einer Außenverkaufsfläche von 300 m² mit folgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen:

Sortimente Kurzbezeichnung	Zulässige Verkaufsfläche in m²
Zentrenrelevante Sortimente	
Sportbekleidung	max. 960 m²
Sportschuhe	max. 390 m²
Sportartikel**	max. 520 m²
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Sportgroßgeräte	max. 990 m²
Fahrräder* (ohne Bekleidung und Schuhe)	max. 640 m²
Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	max. 80 m²
Campingartikel	max. 170 m²
Angler-, Jagdartikel und Waffen Reitsport (ohne Bekleidung und Schuhe)	max. 60 m²
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente	max. 200 m²

* Die Sortimentsgruppe Fahrräder umfasst Fahrräder und technisches Zubehör
** Die Sortimentsgruppe Sportartikel umfasst Sportartikel / -kleingeräte,

- Fachmärkte mit entsprechend der „Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock"* nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. textliche Festsetzung 1.2), wobei der Umfang der Randsortimente mit gem. der Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zentren- und nahversorgungsrelevantenSortimenten auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.
- Den Einzelhandelsbetrieben funktional zugeordnete Lagerhäuser /-flächen.
- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.3 Innerhalb der mit Teilfläche 3 (TF 3) gekennzeichneten Fläche sind zulässig:
- Werbepylone der in den Teilflächen 1 und 2 (TF 1, TF 2) zulässigen Nutzungen.

1.2 Gewerbegebiet
Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
– Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
– Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
– Anlagen für sportliche Zwecke,

Ausgenommen hiervon und somit unzulässig sind:
– Tankstellen
– Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen (Prostitutionsgewerbe) dienen,
– Anlagen der Fremdwerbung als Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art"
– Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock"* ausgeschlossen. Das sind: 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, Bürobartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck

* Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock (2018) (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dezember 2018 (telfw. Aktualisiert im November 2020).
** 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 -schüssen

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in den einzelnen Teilflächen (TF 1, TF 2, TF 3) des Sonstigen Sondergebietes sowie innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.1.2 Innerhalb der mit Teilfläche 1 und 2 (TF 1, TF 2) gekennzeichneten Flächen ist darüber hinaus eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe 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. Diese Anlagen sind so anzuordnen, dass sie zur Attika einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

2.1.3 Innerhalb der mit Teilfläche 3 (TF 3) gekennzeichneten Fläche sind zulässig: Werbepylone der in den Teilflächen 1 und 2 (TF 1, TF 2) zulässigen Nutzungen.

2.1.4 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) gemäß § 16 (6) BauNVO auf max. 20 % der Dachfläche um bis zu 2,0 m zulässig.
Diese Anlagen sind so anzuordnen, dass sie zur Attika einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

2.2 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist unzulässig.

3 BAUWEISE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

3.1 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

4 ZULÄSSIGKEIT VON STELLPLÄTZEN UND NEBENANLAGEN
(gem. § 23 (5) BauNVO)

4.1 Stellplätze im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahmen von Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

5 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Die mit M1 gekennzeichnete Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete und innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° auf mindestens 65 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich.

5.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unversiegelt als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen mit P1 gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung ist mit standortgerechten Gehölzen 1. und II. Ordnung gem. Pflanzliste Grünordnungsplan zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 5 verschiedene Baum- und Straucharten zu wählen. Die Grünsubstanzen der Fläche zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.2 Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen mit P2 gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung ist mit einer Baumreihe aus zehn standortgerechten Bäumen gem. Pflanzliste Grünordnungsplan mit einem Mindestabstand von 10 m zueinander zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Fläche zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.3 Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen mit P3 gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung ist mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen in Pflanzgruppen (je zwei Bäume und ein Strauch) gem. Pflanzliste Grünordnungsplan zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Fläche zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.4 Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen mit P4 gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung ist mit acht standortgerechten Einzelbäumen gem. Pflanzliste Grünordnungsplan mit einem Mindestabstand von 10 m zueinander zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Fläche zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.5 Die gemäß zeichnerischen Festsetzungen mit P5 gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung ist mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste Grünordnungsplan zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Fläche zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6.6 Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 5 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste Grünordnungsplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.7 In den gemäß zeichnerischen Festsetzungen mit P2, P3, P4 und P5 gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung sowie in den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die gehölzfreien Bereiche flächendeckend mit standortgerechten Blühmischungen zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.8 Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, fachgerecht zu schützen. Ausfall oder Beschädigung ist durch Neuanpflanzung (Teil A) und dem gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen an gleicher Stelle zu ersetzen.

7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind 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 dieser Festsetzung 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.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

1 WERBEANLAGEN
Die Summe der Flächen aller fassadenbegleitenden Werbeanlagen darf ¼ der jeweiligen Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen sowie Monitore ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

2 STELLPLÄTZE
In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten ist für Einzelhandelsnutzungen gem. § 86 LBauO M-V i.V.m. § 49 LBauO M-V je 100 m² Verkaufsfläche ein Kfz-Stellplatz zu errichten.

HINWEISE

1 BELASTUNGEN DES UNTERGRUNDS
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Amt für Umweltschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

2 BODENDENKMÄLER
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

3 KAMPFMITTEL
Ein Verdacht auf Altlasten im Plangebiet besteht nicht. Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener 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 und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Mitgefundenen ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Hinsichtlich Kampfmittelsondierungs- und Bergungsarbeiten sind Abstimmungen mit dem Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, dem Brand- und Katastrophenschutz M-V erforderlich.

4 ANBAUVERBOTSZONE BUNDESSTRAßE
Entlang der Bundesstraße 105 dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einer Entfernung von bis zu 20,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Flächen, bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen nicht errichtet werden.

5 ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE BUNDESSTRAßE
Entlang der Bundesstraße 105 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einer Entfernung von bis zu 40,0 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Flächen, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

6 BAUMSCHUTZSATZUNG
Für vorhandene Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom 29.11.2001. Für erforderliche Baumfällungen sind Fällanträge beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege einzureichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grünflächengestaltungssatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock außer Kraft gesetzt.

7 BAUMPFLANZUNGEN
Für Gehölzneupflanzungen sind die Vorgaben des „Merkblatts Baumpflanzungen" des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu beachten.

8 GRÜNORDNUNGSPLAN
Für den Planbereich besteht ein Grünordnungsplan, der detaillierte Anweisungen zur Gestaltung und Pflege der Grünbereiche trifft.

9 ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist gem. § 39 BNatSchG eine Entfernung / Rodung von Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten, d.h. vom 01.10 bis zum 28.02 / 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Dies betrifft auch erforderlich werdende Erschließungs- und Beräumungsmaßnahmen. Eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln durch eine fachgutachterliche Kontrolle ausgeschlossen werden können.
Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten sollten für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Die Leuchtmittel sollten einen geringen Blauanteil mit einer geringen Farbtemperatur von 1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin aufweisen. Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen. Die Lampenkörper sollten geschlossen sein, so dass das Licht nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer und -intensität sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Zur Reduktion von Vogelschlag an Glas, sollten an Gebäudefassaden, die ein hohes Gesamtrisiko aufweisen alle Fenster zur Reduzierung der Transparenz mit Markierungen versehen werden. Gebäudefassaden mit mittlerem Gesamtrisiko sollten insbesondere bei geringem Abstand zu Habitatstrukturen durch einen Gutachter auf die Notwendigkeit von Maßnahmen hin überprüft werden. Die Markierungen können direkt in das Glas eingebracht oder nachträglich als Folie aufgeklebt werden. Genaue Festlegungen zur Umsetzung sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Im Rahmen von CEF-Maßnahmen (CEF 1) sind zur Aufrechterhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im nordwestlich des Plangebietes gelegenen Teil des Feldblocks DEMVL0611CA30093 Feldlerchenfenster anzulegen.

10 DIN-NORMEN, RICHTLINIEN, GUTACHTEN
Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Gutachten, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, etc.), werden gemeinsam mit dem Bebauungsplan im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität, Neuer Markt 3, 18055 Rostock, zur Einsichtnahme vorgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow" wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 06.10.2010 aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock"- am 20.10.2010 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Teilbereich 1 „Sondergebiet Möbel" nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.06.2018 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

5. Die Bürgerschaft hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow" mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 06.SO.164, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" – am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow" - Teilbereich 1 „Sondergebiet Möbel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften dazu wurden am ..... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom ..... gebilligt.

Rostock, (Siegelabdruck) Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität

10. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, Siegel des KVL - Amtes i.A.

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow" - Teilbereich 1 „Sondergebiet Möbel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dazu werden hiermit ausgefertigt.

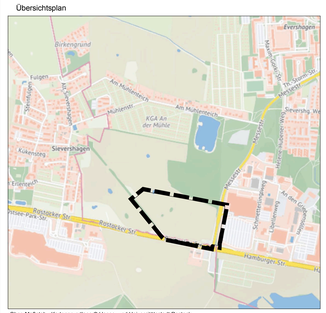
Rostock, (Siegelabdruck) Oberbürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow" - Teilbereich 1 „Sondergebiet Möbel" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im "Städtischen Anzeiger - Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock" – am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow" - Teilbereich 1 „Sondergebiet Möbel" ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Rostock, (Siegelabdruck) Amtsleiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilität

Vorentwurf | Arbeitsstand: 18.12.2025

Übersichtsplan



Ohne Maßstab - Kartengrundlage © Hanse- und Universitätsstadt Rostock

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176, sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2
SO — Sonstige Sondergebiete(§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
TF1 - TF3 — Teilflächen 1 - 3

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

10,0 — Baumassenzahl
0,8 — Grundflächenzahl
H max: — Höhe Baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung:
Trinkwasser

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Zweckbestimmung:
S+T — Schutz- und Trenngrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT , DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Fläche für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden auf Basis des Grünordnungsplanes ergänzt.
M7 — Maßnahme, siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume
Anzupflanzende Einzelbäume, die Detailplanung erfolgt auf Basis des Grünordnungsplanes
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
P1 - P5 — Pflanzmaßnahmen, siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.2 bis 5.6

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
St — Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
L — Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
GF — Mit Geh- / Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger
LP IV Lärmpegelbereiche
Bauverbotszone gem. § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz FStrG
Baubeschränkungszone gem. § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz FStrG

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze
Flur 3 — Flurnummer
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
Fahrbahnrand
vorhandene Böschung
Gebäude mit Hausnummer
20.0 — Bestandhöhen in Meter ü. NHN
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen
Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Grenze gesetzlich geschützter Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan vom 31.03.2023 ergänzt, Höhenbezugssystem NHN (DHHN92 UTM 33, Vermessungsbüro Manthey & Schmidt, Rostock; Topographische Karte, Luftbild und ALKIS
© GeoBasis DE/M-V 2023; B-Plan Nr. 06.SO.164 "Handels- und Gewerbepark Schutow"

Planverfasser:
WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Danger Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon (0254) 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-11) BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel"

Zweckbestimmung:
Das Sonstige