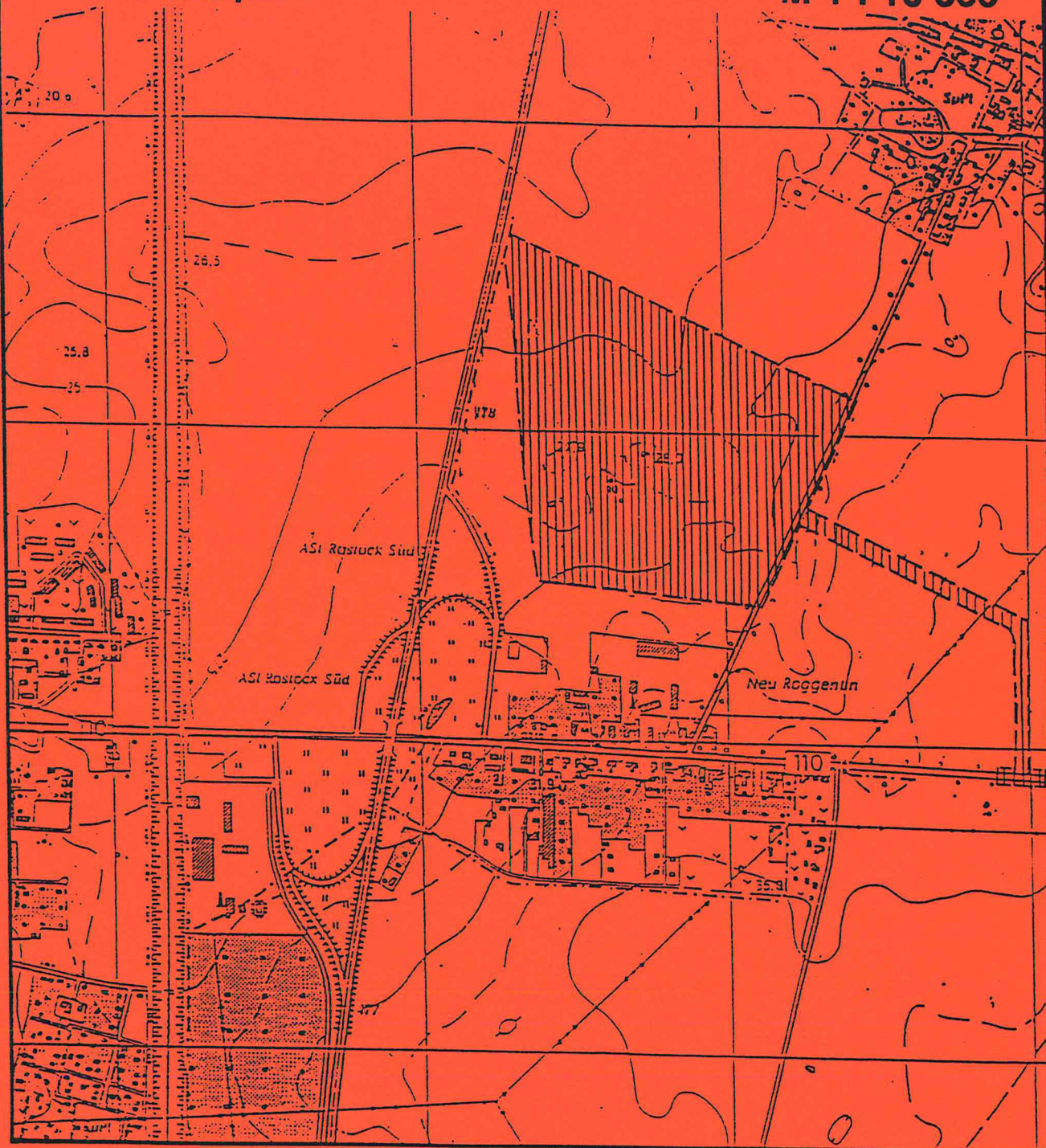




Broderstorf

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2

Für das
Sonder- und Gewerbegebiet "Neuendorf" zwischen der Autobahn A 19,
Neuendorf, der Neuendorfer Straße und Neu Roggentin



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2
Sonder- und Gewerbegebiet Neuendorf
zwischen der Autobahn A 19, Neuendorf,
der Neuendorfer Straße und Neu Roggentin**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorgaben
2. Planungserfordernis und Grundzüge der Planung
3. Natürliche Bedingungen
4. Bedingungen der technischen Infrastruktur
5. Planungsinhalt
6. Ver- und Entsorgung
7. Grünordnung
8. Kostenschätzung

1. Allgemeine Vorgaben

Die Gemeinde Broderstorf beabsichtigt schnellstmöglich die Erschließung beträchtlicher Sonder- und Gewerbegebiete. In Übereinstimmung mit dem 1. Entwurf des Flächennutzungsplans vom November 1990 und dem 2. Entwurf vom April 1991 hat die Gemeindevertretung am 10. 06. 1991 den Beschluß zur Aufstellung eines vorgezogenen Bebauungsplans Nr. 2 für eine erste Teilfläche gefaßt (§ 8 Abs.4 BauGB).

Die Fläche wird begrenzt :

- im Norden durch eine Linie ca. 250 m südlich der Ortslage Neuendorf,
- die Neuendorfer Straße im Osten,
- das Dorfgebiet der Ortslage Neu Roggentin im Süden, getrennt durch die Freihaltetrasse der Ortsumgehung Neu Roggentin und
- die Autobahn A 19 Berlin- Rostock im Westen.

Das Gebiet umfaßt die Flurstücke, bzw. Teile der Flurstücke

184, 185, 186, $\frac{197}{2}$, 198, $\frac{200^2}{2}$, 201, $\frac{202}{2}$ der Flur Neuendorf.

2 und $\frac{22}{2}$ der Flur 1 Pastow.

Ausgehend von der unmittelbaren Nähe zur Hansestadt Rostock und der günstigen Lage zu übergeordneten Verkehrsanlagen (B 110, A 19) haben sich eine Vielzahl von Interessenten und Bewerbern an die Gemeindevertretung gewandt und entsprechende Anträge gestellt. Insbesondere flächenintensive gewerbliche Neuansiedlungen sollen hiermit erreicht werden.

Die Gemeindevertretung strebt eine möglichst vielschichtige Branchenmischung nichtstörender Gewerbebetriebe an.

Das beschriebene Gebiet, einschließlich der öffentlichen Flächen wie Verkehrsanlagen und Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie Medientrassen, umfaßt eine Fläche von ca. 24 ha. Durch die städtebauliche Gliederung und die vorgesehenen Festsetzungen entsteht hier ein Sonder- und Gewerbegebiet beträchtlicher Größe.

Das Gebiet spielt eine bedeutsame Rolle bei der räumlichen Gestaltung der Gemeinde und ihrer stadttechnischen Erschließung. Es hat auch eine erhebliche Bedeutung bei der Gestaltung der Stadteinfahrt Rostocks.

Im Zuge der Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde besonders mit den räumlich direkt betroffenen Gemeinden Roggentin und der Hansestadt Rostock Übereinstimmung zu den Planungsabsichten in Bezug auf die Lage, die Art der vorgesehenen Einrichtungen und ihre Größenordnung erreicht. Dies ist besonders für die raumplanerisch bedeutsame Festsetzung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben entscheidend. Ebenso bedeutsam ist die landesplanerische Stellungnahme mit ihrer positiven Aussage zu diesem Punkt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung und zur städtebaulichen Ordnung dieses Ansiedlungsvorhabens ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Planungserfordernis und Grundzüge der Planung

Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans, Stand April 1991, weist das Planungsgebiet als Sonder- und Gewerbegebiet aus. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dazu wurden durchgeführt. Somit ist entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gegeben, da die Planungsabsichten mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans übereinstimmen.

Der kritischen Lage auf dem Arbeitsmarkt und der zu erwartenden Verschärfung ist durch Vorsorgeplanung entgegenzuwirken. Die Festsetzung gewerblicher Bauflächen geschieht im Hinblick auf die Entwicklung des Wirtschaftsraumes der Hansestadt Rostock und die gemeindliche Eigenentwicklung. Durch die vorliegende Planung sollen im Raum Rostock bestehende Arbeitsplätze erhalten und in der Gemeinde Broderstorf zusätzlich neue geschaffen werden.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 sind sehr konkrete Bauabsichten erkennbar, die für die Entwicklung der gesamten Gemeinde von prägnanter Bedeutung sind. Die baurechtliche Absicherung der geplanten Bauvorhaben erfolgt ausschließlich über die verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan soll außerdem die interne Erschließung des Gebiets, als auch die Erschließung weiterer erheblicher Bauvorhaben und vorhandener Baugebiete planungsrechtlich sichern. Damit ist er Bestandteil einer großräumigen Lösung in Übereinstimmung mit der Gemeinde Roggentin und der Hansestadt Rostock.

Gewerbegebiete (Baugebiete 1, 4 und 5)

Die Gewerbegebiete sind zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Entsprechend den Maßgaben des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
2. Zulässig sind
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke deren Leistungen sich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und das geplante, östlich angrenzende Gewerbegebiet beziehen.

Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten und Einrichtungen des Einzelhandels-gewerbes, die nicht mit Produktion oder Lagerhaltung verbunden sind.

Sondergebiet Beherbergung (Baugebiet 3)

Zulässig ist die Errichtung von Betrieben der Fremdenbeherbergung an diesem verkehrsgünstigen Standort mit einer Kapazität von bis zu 200 Bettenplätzen und ihren Nebenanlagen.

Nicht zulässig sind Einrichtungen, die nicht unmittelbar diesem Betrieb zugeordnet sind.

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Baugebiet 2)

Zulässig ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zum Zwecke des Verkaufs an letzte Verbraucher mit einer Verkaufsraumfläche von bis zu 10 000m². Die Angebotspaletten sind mit dem Senat der Hansestadt Rostock abzustimmen.

Nicht zulässig sind Einrichtungen, die nicht unmittelbar diesen Betrieben zugeordnet sind.

Diese Festsetzungen entsprechen dem nachweislichen Bedarf und dienen einerseits der Flächenentlastung der Hansestadt Rostock, als auch der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Entwicklung der Gemeinde und Region.

Viele Betriebe sind auf eine verkehrsgünstige Lage und die Einbeziehung eines großen Arbeitskräfte-marktes und Kundenkreises angewiesen. Diese Sonder- und Gewerbegebietsansiedlung nutzt die Stadtrandlage zu Rostock und die direkte Anbindung an die A 19, die B 110 und den öffentlichen Personennahverkehr.

Im Interesse eines möglichst breiten Betriebsspektrums sollen die Baugebiete mit wenig Einschränkungen nutzbar sein.

Durch die Lage an der A 19 mit direkter Beziehung zum Hafen der Hansestadt, bieten sich für diesen Standort auch günstige Bedingungen international konkurrenzfähig zu sein.

3. Natürliche Bedingungen

Das Plangebiet ist derzeit eine völlig ebene, leicht nach Norden abfallende Ackerfläche. Es gibt keine Anzeichen auf Komplikationen mit dem Baugrund. Die geologischen Bedingungen lassen im Einzelfall das Auftreten von stauendem Sickerwasser als möglich erscheinen.

Im Südwesten befinden sich drei Sölle mit wertvollem Baumbestand, die es in jedem Fall zu erhalten gilt (§ 20 c BNatSchG). Durch entsprechende Maßnahmen sind ihr weiträumiger Schutz und die Wahrung ihrer Funktion im naturräumlichen Gefüge sicherzustellen.

Die Neuendorfer Straße ist mit ihrer Allee ebenfalls ein wichtiger Bestandteil des Landschaftsraums und von Instandsetzungsarbeiten abgesehen, ebenfalls in ihrer derzeitigen Form zu belassen.

4. Bedingungen der technischen Infrastruktur

Das Gebiet ist derzeit völlig unerschlossen. Unabhängig davon wird es von einer Stadtgashochdruckleitung NW 400 ND 25 des Verbundnetzes und einer Rohwasserleitung 2 x NW 500 zur Versorgung des Düngemittelwerks tangiert.

Diese Leitungen sind in ihrem Bestand zu sichern

In unmittelbarer Nähe des Gebiets, am Südrand, befindet sich die Freihaltetrasse einer Umgehungsstraße der Ortslage Neu Roggentin im Zuge der B 110. Im Plangebiet befinden sich auch geplante Trassen der technischen Erschließung für die Gemeinde Roggentin, die durch das Vorhaben Neuendorf mitgenutzt werden, sowie die geplante Trinkwasserhaupttransportleitung NW 1200 zur Versorgung der Hansestadt Rostock mit Trinkwasser aus einer neuen Wasserfassung.

An der B 110 befinden sich Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (Neu Pastow und Neu Roggentin).

5. Planungsinhalt

Im Zusammenhang mit der aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinden im Raum östlich der Hansestadt Rostock zu erwartenden und mit der steigenden Motorisierung schon eingetretenen erheblichen Steigerung der Verkehrsbelegung der B 110 im Bereich der Ortsdurchfahrt Neu Roggentin und den Problemen ihres Ausbaus, ist eine nördliche Umgehung der Ortslage Neu Roggentin einschließlich der Abstandsflächen reserviert worden.

Im Treffpunkt der möglichen mit der vorhandenen Trasse der B 110, beim Gasregler der Hochdruckleitung, befindet sich die Anbindung des Sonder- und Gewerbegebiets und der weiterführend geplanten Baugebiete der Gemeinde Broderstorf an die B 110 und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz. Für den Fall einer nicht zeitgerechten Realisierung der Ortsumgehung ist eine Anbindung an die bestehende B 110 mit entsprechendem Knotenausbau im gleichen Raum vorgesehen. Diese Zufahrtsstraße ist im Knotenbereich als 4-spurige Straße ausgewiesen, um den Verkehr des geplanten Sonder- und Gewerbegebiets, den weiterführenden Verkehr nach Neuendorf und Pastow sowie den Verkehr der geplanten weiteren Gewerbegebiete aufzunehmen. Die vorhandene Straße von Neu Roggentin nach Neuendorf ist durch ihre Trassenführung eine ideale Anbindung des geplanten Gebiets an die B 110. Der Zustand, die Form ihrer Einmündung und die Lage in der kompakt bebauten Ortslage lassen jedoch keine Nutzung für diesen Zweck zu. Die Einordnung einer Linksabbiegespur ist nicht möglich. Durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen ist die Nutzung **nur** für die derzeitigen Anlieger zu gewährleisten. Bei Realisierung der freigehaltenen Ortsumgehung ist die Nutzung nur noch als Stichstraße für die Anlieger und als Geh- und Radweg möglich. Intern wird das Gebiet durch Planstraßen mit Fahrbahnbreiten von 6-7 m Breite erschlossen. Sie tragen durch ihre Breite, den für LKW nutzbaren Parkstreifen und Rad- und Gehwege, dem zu erwartenden Verkehr Rechnung. Die privaten Stellplätze sind je nach Nutzung entsprechend der Landesbauordnung in ausreichender Zahl auf den Grundstücken einzuordnen. Auf je 5 Stellplätzen ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Durch die Befestigungsart (versickerungsfähige Tragschichten) ist auf möglichst geringe Auswirkungen der Bodenversiegelung zu achten. Die entsprechend der Grundflächenzahl nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünen (§ 9 BauO).

In diesem Zusammenhang wird auf die Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 23.1.90 hingewiesen: danach sind bei der Ermittlung der Einhaltung der zulässigen Grundfläche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO). So wird der besonderen Bedeutung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für die Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen und die Verbesserung des Stadtklimas Rechnung getragen.

Die einzelnen Baugebiete werden als Sonstige Sondergebiete (SO) und Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Sie unterscheiden sich teilweise auch durch das Maß der Nutzung. Damit wird der Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich gehalten.

Die Zufahrtsstraße liegt in enger räumlicher Beziehung zu den vorhandenen unterirdischen Hauptversorgungsleitungen. Durch die Trassenführung der Straße und geeignete konstruktive Maßnahmen ist deren Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten. Die ohnehin nicht überbaubare Flächen über den Leitungen wird in Verbindung mit der Zufahrtstraße einen gestalteten Freiraum sichern, der räumlicher Enge und einem kompakten, intensiv genutzten Eindruck entgegenwirkt. So wird dem dörflichen Charakter des Gebietes teilweise entsprochen. Diese Absicht wird allerdings erst mit späteren Bebauungsplänen deutlich.

Zu den Straßen hin wird die Bebauung durch Baugrenzen markiert. Es ist erwünscht, auch in Baugebieten mit abweichender Bauweise, eine ansprechende architektonische Gestaltung durchzusetzen und so den Einblick in unattraktive Innenbereiche mit den Vordergebäuden zu verhindern.

Im Bereich der Bundesautobahn 19 wird die Bebauung zwar ebenfalls durch Baugrenzen markiert, jedoch ist die Situation hier komplizierter. Hier gilt es den §9 des Fernstraßengesetzes zu beachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern einen Streifen von ca. 50m entlang der Autobahn, der von Bebauung völlig frei bleibt. Damit wurde den Forderungen des Abs. 1 Nr. 1 nachgekommen. Für den 100m-Bereich nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 (in der Planzeichnung gekennzeichnet) ist mit jedem Bauantrag zusätzlich die Zustimmung des Straßenbauamts Schwerin, Abt. Autobahnen einzuholen. Der derzeitige Planungsstand erlaubt keine generelle Aussagen o.g. Amts, die zu Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans, zur Art und zum Maß der Bebaubarkeit in diesem Bereich führen können. Eine Bebauung ist jedoch grundsätzlich möglich.

Die Lage der einzelnen Baugebiete und die damit zu erwartenden Bauanträge für entsprechende Gebäude ist mit den zukünftigen Nutzern abgestimmt und entspricht deren Anforderungen.

So zielt z.b. das Sondergebiet Beherbergung ausdrücklich auf den Bedarf der sich durch die Lage an der Autobahnanschlußstelle ergibt. Es dient also besonders der kurzfristigen Unterbringung der Reisenden und sucht deshalb den direkten Sichtkontakt von der Autobahn.

Die vorhandene Buslinie an der B 110 könnte nach Abstimmung mit dem Verkehrsunternehmen in das Gebiet hineingeführt werden.

Während der Bauarbeiten sind aus archäologisch- denkmalpflegerischer Sicht Funde möglich. Daher ist sicherzustellen, daß wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern ist. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Dem Problem der möglichen Schallemissionen wird durch die Festsetzung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, bzw. die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts im Bebauungsplan begegnet. Bei Berücksichtigung der Entfernung zu vorhandener oder geplanter Wohnbebauung in Mischgebieten von ca 260 m in Neuendorf und ca 220 m in Neu Roggentin wird die Einhaltung der zulässigen Schallimmissionen auch ohne Berücksichtigung der teilweise vorhandenen Hindernisse gewährleistet.

6. Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan Nr. 2 geht im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Gemeinde von einer völligen Neuschaffung der äußeren Erschließung aus. Ausgangspunkt sind dabei die Erschließungssysteme der Hansestadt Rostock. Die Maßnahmen werden mit der Stadt koordiniert und können somit gleichzeitig Erschließungsvorhaben auf städtischen Flächen unterstützen. Sie erfolgen in engster Zusammenarbeit mit der Gemeinde Roggentin, welche die gleichen Systeme nutzt und teilweise auch mit Gebieten östlich der Gemeinde Broderstorf, um die stadttechnische Infrastruktur in diesem Raum zu ordnen.

Wasserversorgung

Die Zuführung erfolgt durch eine Transportleitung DN 300, die im Bereich Rieckdahl von der Haupttransportleitung DN 1000 abzweigt und über Brinckmansdorf und Neu Roggentin nach Roggentin verläuft. Die Leitung kreuzt die Eisenbahnstrecken Rostock-Stralsund und Rostock-Hafen und die Autobahn. Diese Kreuzungen müssen mittels Durchörterung hergestellt werden.

Elektroenergieversorgung

Für die Elektroenergieversorgung sind neue Kapazitäten, bezogen auf das Gemeindegebiet, bereitzustellen. Die Versorgungsspannung beträgt 20 kV. Aus dem UW Rieckdahl wird diese Leistung über zwei 20 kV Kabelsysteme nach Broderstorf übertragen.

Schmutzwasserentsorgung

Im Endausbau wird das gesamte Schmutzwasser zusammengefaßt und über Druckleitungen zum vorhandenen Schmutzwassersammler Dierkow gepumpt. Der Übergabepunkt wurde vom Versorgungsunternehmen vorgegeben.

Regenwasserableitung

Vorfluter für die Regenwasserentsorgung des gesamten Plangebiets ist der Neuendorfer Graben und im weiteren Verlauf die Carbak. Aus dem Gebiet der Gemeinde Roggentin kommend ist ein Hauptsammler geplant, der entlang der geplanten Zufahrtsstraße zunächst die B 110 und dann die Straße nach Neuendorf kreuzt. Durch ein Regenrückhaltebecken in zentraler Lage und ein Regenrückhaltebecken am Nordrand, in der Abflußrichtung, wird ein zwischenzeitliches Sammeln des Regenwassers sichergestellt.

Der Neuendorfer Graben ist vom Einmündungsbereich des Sammlers bis zur Carbak auszubauen. Die Regenrückhaltebecken sind in der konstruktiven Form ihres Ausbaus natürlichen Gewässern mit ihren Bedingungen anzupassen um sie so in die Lage zu versetzen einen Biotopcharakter zu entwickeln und einen natürlichen Verbund mit den vorhandenen Söllen zu ermöglichen, bzw. im Norden, in Verbindung mit den festgesetzten Sukzessionsflächen, die Beziehung zur offenen Landschaft herstellen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Der Bedarf an neuen Fernsprech-, Telefax- und Datenleitungen für das Gebiet der Gemeinde Broderstorf beträgt etwa 1000 Anschlüsse. Die Bereitstellung dieser Anschlüsse erfolgt von der Vermittlungsstelle Broderstorf.

7. Grünordnung

Besondere Bedeutung wird dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft beigemessen.

Durch den Bebauungsplan werden ca. 18, 5 ha als Sonder- und Gewerbegebiete festgesetzt. Diesen erheblichen Eingriff in die Flächen für Natur und Landschaft und damit auf die Lebensbedingungen von Fauna und Flora, auf den Wasser- und Bodenhaushalt, das Klima und das Landschaftsbild gilt es weitgehend zu kompensieren und so gering wie möglich zu halten.

Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient diesem Anliegen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche im Nordwesten (private Grünfläche) ist als reine Sukzessionsfläche festgesetzt und erhält keine gärtnerische Bepflanzung. Sie wird ihrer natürlichen Entwicklung überlassen. In enger Beziehung zum notwendigen Regenrückhaltebecken mit entsprechendem Biotopcharakter wird hier eine zusammenhängende unverbaute und durch die Natur geprägte Fläche gesichert.

Die zentrale Fläche (öffentliche Grünfläche) dient insbesondere dem Schutz der drei vorhandenen Sölle (§ 20 c BNatSchG).

Die Sölle, als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt, werden renaturiert. Dabei ist durch Ausbaggern eine Wassertiefe von 1,00 - 1,50m in den Randbereichen herzustellen. In der schwer erreichbaren Mitte der Sölle sind 0,20 - 0,40m ausreichend. Die Bereiche um die Sölle sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und sind zwingend nur mit standortgerechten und einheimischen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen. Die verbleibenden Zwischenräume sind wie im Nordwesten als Sukzessionsflächen einer naturbelassenen Entwicklung zu überlassen.

Das zentrale Regenrückhaltebecken zur Regelung des Wasserabflusses ist ebenso wie das nördliche, durch den Böschungswinkel und die Bepflanzung naturnah zu gestalten um die Entwicklung eines Biotopverbunds mit den vorhandenen Söllen sicherzustellen. Die gesamte Fläche wird durch das Pflanzgebot am Rande der Grundstücke mit einem Grünstreifen gefaßt. Am Westrand erhält sie eine Abpflanzung in Form einer dreiteiligen geschichteten Hecke in einer Breite von etwa 5m, die das gesamte Bebauungsplangebiet im Westen begrenzt.

Für Pflanzungen in diesem Bereich kommen heimische Arten aus dem Buchen-Eichenwald, dem Eichen-Hainbuchenwald und Pflanzen aus dem Bereich der natürlichen Verlandungszonen von stehenden Gewässern in Frage.

Der gesamte Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft steht mit Flächen in Verbindung, für die auch in der Zukunft eine Bebauung ausgeschlossen werden kann.

Fragen der Gestaltung haben im Rahmen der Planung gewerblicher Bauflächen traditionell nur eine untergeordnete Entwicklung gespielt. Hier wird angestrebt, nicht nur räumliche Gestaltungsmöglichkeiten zu nutzen, sondern Gestaltungsmaßnahmen mit Umweltverbesserungen zu verbinden.

In den Baugebieten und den Verkehrsflächen wird durch eine Reihe von Festsetzungen eine starke Durchgrünung des Gesamtgebiets durchgesetzt.

Private Flächen

Entlang aller Grundstücksgrenzen besteht ein Anpflanzungsgebot für Hecken, Sträucher und Bäume. Zum öffentlichen Raum in Breite von 2.00 m auf den privaten Grundstücken. Lediglich im Bereich der Neuendorfer Straße wird dieses Pflanzgebot von der Grenze zurückgenommen um die räumliche Wirkung der vorhandenen Allee nicht zu beeinträchtigen. Notwendige Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem privaten Grundstück zugewandten Seite (Straßenprofile beachten).

Für die notwendigen Grundstückszufahrten und Eingänge sind zwangsläufig Unterbrechungen zulässig.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen, sowie die Pflanzgebote auf Stellplatzanlagen bringen zwangsläufig nicht bebaute Grundstücksteile mit sich. Diese Flächen sind zu begrünen. (§ 9 Abs.1 BauO)

Die Oberflächen der befestigten Flächen werden wo möglich wasserdurchlässig ausgeführt.

Die gesamte westliche Grenze des Bebauungsplangebiets ist durch die Anlieger mit einer dreiteilig geschichteten Hecke in Breite von 5.00m zu bepflanzen.

In den mit abweichender Bauweise festgesetzten Baugebieten sind erhebliche Gebäudeabmessungen zulässig. Hier besteht gleichzeitig die Pflicht, bei einer Gebäudelänge von über 25 m, eine Fassadenbegrünung mit selbstklimmenden Gehölzen vorzunehmen.

Private Pflanzungen zum öffentlichen Raum haben nur mit standortgerechten, heimischen Arten zu erfolgen.

Öffentliche Flächen

Entlang aller öffentlichen Straßen wurde ein beidseitiges Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher von 2.00 m Breite auf der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für notwendige Übergängen und Grundstückszufahrten sowie LKW-Stellplätze sind Unterbrechungen zulässig.

Die vorhandene Allee an der Neuendorfer Straße wurden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt. Somit ist sichergestellt, daß sie weiterhin ihre Rolle im typischen Landschaftsbild spielen wird.

Die Bäume sind auf allen Flächen in der Regel mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

Tragschichten aller befestigten Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen. Unter Berücksichtigung aller Festsetzungen stellen sich ca. 9,4 ha unverbauete und begrünte Flächen ein. Bezogen auf das Gesamtgebiet von ca. 24,7 ha ist dies ein Anteil von etwa 38 %.

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen und andere Festsetzungen, sind somit in der Lage, einen größtmöglichen Ausgleich für den Verlust an unverbauter Fläche zu schaffen und außerdem unvermeidliche Beeinträchtigungen durch Luftverschmutzung, Verschlechterung des Kleinklimas, Verringerung der Lebensräume für Flora und Fauna und durch große versiegelte Flächen zu mildern.

8. Kostenschätzung

Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt	24,70 ha
davon reine Grünfläche	3,30 ha
Gewerbegebietsfläche	13,30 ha
davon bebaubare Fläche	8,70 ha
Sonstige Sondergebiete	4,00 ha
davon bebaubare Fläche	3,20 ha
Straßenverkehrsfläche	4,10 ha
Kosten für:	
Elektroenergieerschließung	760 TDM
Fernmeldetechnische Erschließung	240 TDM
Wasserversorgung	740 TDM
Regenwasserableitung	1540 TDM
Schmutzwasserableitung	510 TDM
Verkehrerschließung (einschl. Straßenbegleitgrün)	3600 TDM
Geschätzter Gesamtaufwand	7390 TDM