



Gemeinde Bentwisch

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern
Begründung zum Bebauungsplan Nr.1

Hanse-Fachmarkt-Zentrum

1. Änderung

Bentwisch, 08.06.1995



Albrecht
Albrecht
Bürgermeister

Inhalt/Umfang/Gliederung

1. Anlaß und Ziel der Planung
2. Allgemeines zum Hanse-Fachmarkt-Zentrum
3. Sortimentsgliederung
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Bauweise und Gestaltung
6. Verkehrserschließung
7. Stadttechnische Erschließung
 - Schmutz- und Regenwasserentsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Stromversorgung
 - Müllentsorgung
 - Heizung
 - Telefonversorgung
8. Grünordnung
9. Immissionsschutz
10. Bodenordnung, Bodenfunde
11. Erschließungsleitungen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Bentwisch, Kreis Rostock-Land
für das "HANSE-FACHMARKT-ZENTRUM"

Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes
(§ 9, Abs. 8 BauGB)

Für das Gebiet nordwestlich der Gemeinde Bentwisch, zwischen B 105, Goorstorfer Straße, Bundesautobahn Rostock und Ortslage auf der

Flur 1 - Gemarkung Bentwisch, Flur 1 - Gemarkung Neu Bartelsdorf
sowie Flur 1 - Gemarkung Klein Bartelsdorf

1. Anlaß und Ziel der Planung:

In der Gemeinde Bentwisch und in der nahegelegenen Stadt Rostock besteht seit langem eine Unterversorgung im Einzelhandelsangebot. Das vorliegende Gutachten der Firma BBE Unternehmensberatung GmbH, Hamburger Str. 23, 2000 Hamburg 76, vom 19. März 1990 hat festgestellt, daß die Stadt Rostock im Stadtgebiet und in ihrer Umgebung neue Einzelhandelsverkaufsflächen in einer Größe von ca. 300.000 m² schaffen sollte.

Die Gemeinde Bentwisch und die Stadt Rostock haben Übereinstimmung darin gefunden, daß ein Schwerpunkt der Neuschaffung von Einzelhandelsflächen in der Gemeinde Bentwisch liegen soll. Es ist geplant, im östlichen Teil des Sondergebietes "Einkaufszentrum" ein SB-Warenhaus, ein Möbelhaus, einen Baumarkt, ein Gartencenter, Fachmärkte für Elektrowaren, Spielwaren, Bekleidung usw. zu errichten. Die Einzelhandelsverkaufsfläche soll 42.000 m² nicht übersteigen. Darüber hinaus werden eine Großtankstelle im südlichen Teil des Planungsgebietes und ein Großmarkt im westlichen Teil des Einkaufszentrums gebaut.

Durch diese Baumaßnahmen mit ca. 42.000 m² Verkaufsfläche wird ein Teil des Fehlbestandes an Verkaufsfläche gedeckt. Die Bürger der Stadt Rostock und der Gemeinde Bentwisch erhalten damit eine angemessene, dauerhafte Versorgung. Sie müssen zum Einkaufen nicht mehr in andere Städte fahren.

Hierdurch verbleibt auch ihre Kaufkraft im Stadtgebiet Rostock und in der Gemeinde Bentwisch. Im Zusammenhang damit werden sogenannte Sekundärkäufe ausgelöst, von denen der übrige zukünftige Facheinzelhandel in der Stadt Rostock und in der Gemeinde Bentwisch profitieren wird. Durch die Baumaßnahme werden ca. 1.000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Bereits ab Baubeginn trägt die Baumaßnahme zum Erhalt von Arbeitsplätzen und zum Abbau der Arbeitslosigkeit in Rostock und in der Gemeinde Bentwisch bei. Während der Durchführung der Baumaßnahme werden ca. 800-1.000 Bauhandwerker am Bau beschäftigt sein.

Dadurch wird die Existenz vieler Handwerksbetriebe gesichert, und es wird ihnen ermöglicht, weitere Arbeitsplätze zu schaffen, um nach Baufertigstellung neue Bauaufgaben zu übernehmen.

2. Allgemeines zum Hanse-Fachmarkt-Zentrum

Geplant ist ein modernes Fachmarktzentrum, vergleichbar dem "Weser-Park" in Bremen.

Auf der Sondergebietsfläche nach § 1 Abs. 2 Pkt. 10 BauNVO sind geplant und zum großen Teil bereits realisiert:

1. ein modernes Fachmarktzentrum mit der Vertriebsform des Einzelhandels für Lebensmittel und Nichtlebensmittel
2. ein Großhandelshaus für Lebensmittel und Nichtlebensmittel
3. eine Gastronomie "Drive in".

Diese Betriebe und Einrichtungen sind nach § 11 Abs. 3 im Sondergebiet zulässig. Die städtebauliche Ordnung ist durch die Standortfestsetzung in der Planzeichnung festgelegt.

Den Einkaufs-, Freizeit- und Lebensgewohnheiten folgend, ist weiterhin eine Tankstelle mit Autoservice geplant. Diese Einrichtungen sind standortgemäß im Sondergebiet integriert, wobei die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes Einkaufszentrum bewahrt bleibt. In der Planzeichnung wurde gemäß § 9 Abs. 1 Pkt. 9 der besondere Nutzungszweck der Tankstellen- und Autoservicefläche mit dem entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung standortgemäß festgesetzt.

Die Branchensegmente des Einzelhandels werden funktional gegliedert. Sie sollen über eine davorliegende Ladenstraße mit vielen Schaufenstern verbunden werden.

Ergänzend zu den großflächigen Fachmärkten wird ein interessanter Einzelhandelsbranchenmix entstehen. Beides wird dem Kunden ein modernes, neuzeitliches Einkaufserlebnis vermitteln. Vor dem Fachmarktzentrum befinden sich Parkflächen in ausreichender Anzahl. Diese werden mit Bäumen und Sträuchern durchgrünt. An zentralen Stellen dieser Parkflächen werden die Einkaufswagen gesammelt. Über Hinweisschilder, die innerhalb der Parkflächen angeordnet sind und sich zusätzlich an den Eingängen des Fachmarktzentrums befinden, wird sich der Kunde leicht für seinen geplanten Einkauf zurechtfinden.

Eine erhebliche funktionelle Ergänzung findet das Vorhaben durch den anschließenden Gewerbepark, mit dem das Sondergebiet in den Erschließungssystemen für Verkehr und Stadttechnik eng verknüpft ist.

3. Sortimentsgliederung:

Das Fachmarktzentrum wird aus folgenden Hauptanbietern bestehen:

1. SB-Warenhaus
2. Möbelhaus
3. Textilfachmarkt
4. Baumarkt
5. Gartencenter
6. Media-/Elektrofachmarkt
7. Spielwarenfachmarkt
8. Teppichboden-, Gardinen-, Wandbelege-Fachmarkt
9. Fachmarkt für Büroeinrichtungen, Schreibwaren, Papierartikel usw.
10. Fachmarkt für Schuhe
11. Fachmarkt Mutter und Kind (Umstandsmoden, Säuglings- und Kleinkindermode)
12. Facheinzelhandelsgeschäfte

Die vor den Fachmärkten eingeordnete großzügige "Mall" (Ladenstraße) vermittelt eine eindrucksvolle Atmosphäre. Von ihr gehen in klarer Gliederung die jeweiligen Fachmarktbereiche ab.

In der Ladenstraße sollen Gastronomie, viel Grün mit großen Bäumen und verschiedene Sitzgruppen zum Verweilen angeordnet werden. Bei den Versorgungseinrichtungen sind die einheimischen Handwerksbetriebe einzubeziehen.

Selbstverständlich werden bei allen Einrichtungen

- die gewerbeaufsichtlichen Vorschriften für Behinderte,
- ausreichende Kunden-WC-Anlagen,
- Anordnung von Münzfernsprechern usw.

beachtet.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Im Flächennutzungsplan ist die Sondergebietsfläche für Einzelhandel und Großhandel standortkonkret in einer Größe von 26 ha ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde parallel mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt (Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB). Zwischenzeitlich wurde die Genehmigung des Flächennutzungsplans erwirkt. Er ist am 17.07.1992 in Kraft getreten.

Den Einkaufsgewohnheiten entsprechend, wurde die Tankstelle mit dem Autoservice und die Spezialraststätte "Drive in" den Einzel- und Großhandelseinrichtungen zugeordnet. Die räumliche Differenzierung ergab sich durch die Grundstückszuschnitte im Bereich der geplanten Hochspannungsfreileitung.

Das Sondergebiet als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Tankstelle und Gastronomie hat eine Größe von ca. 26 ha. Davon werden folgende Flächen bebaut:

1. Fachmarktzentrum und Tankstelle	ca. 54.510 m ²
2. Parkplätze Fachmarktzentrum 3.500 x 25 m ²	ca. 87.500 m ²
3. Anlieferzonen, Straßen und Wege für Fachmarktzentrum und Tankstelle	ca. 22.000 m ²
4. Industriestraße	ca. 8.600 m ²
5. Großhandel	ca. 20.000 m ²
6. Parkplatz, Anlieferzone, Wege und Straßen für Großhandel	<u>ca. 15.390 m²</u>
Gesamtfläche	<u>ca. 208.000 m²</u>

Damit wird die Grundflächenzahl von 0,80 eingehalten und ein Optimum zwischen sparsamem Verbrauch von Boden und einer angemessenen Durchgrünung der Baufläche erreicht.

Die ursprünglich als Grünfläche ausgewiesenen Grundstücke westlich des Sondergebietes sind nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten. Einem Hinweis des Autobahnamtes Schwerin folgend, sind Flächen südlich der Reichsbahnstrecke für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorgesehen. Die ursprünglich ausgewiesenen Flächen werden teilweise beim Bau der geplanten Ortsumgehung für die Autobahnabfahrt benötigt. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen auf dem Flurstück 68/18 der Flur 1 Harmstorf ca. 13 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bereitgestellt werden. Auf dem gleichen Grundstück erfolgt die Ausgleichsregelung für das Gewerbegebiet Bentwisch. In den Grünordnungsplänen werden diese Maßnahmen näher bestimmt. Die Gemeinde Bentwisch beabsichtigt diese außerhalb des B- Plans Nr.1 liegenden Flächen, durch gesonderte Beschlüsse zu sichern.

5. Bauweise und Gestaltung:

Die Gebäude wurden ohne Unterkellerung in überwiegend eingeschossiger Bauweise mit Flachdächern erstellt, wobei die Gebäudehöhen bei ca. 6 m liegen. Zweigeschossige Gebäudeteile sind untergeordnet. Es wurden modernste Baustoffe verwendet. Die architektonische Gestaltung erfolgte in ansprechender Weise, wie der "Weserpark" in Bremen. Klinker, Holz, farblich gestaltete Massivwände, Schaufenster, Glasdächer, begrünte Wände und Parkplätze sind die äußeren Architekturmerkmale und gelten als örtliche Bauvorschriften gemäß der Landesbauordnung.

Die Anordnung der Gebäude ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Im Hinblick auf die Ortslage mit der denkmalgeschützten Kirche wurde der mit Großbäumen bestandene Parkplatz zwischen der Ortsumgehung und den Hochbauten angeordnet.

Die Kundenparkplätze befinden sich vor den Gebäuden, während die Parkplätze für die Beschäftigten hinter den Gebäuden angeordnet sind. Sämtliche Parkplätze werden, wie im Text (Teil B) festgesetzt, mit hochstämmigen heimischen Bäumen parkähnlich bepflanzt.

Die maßgeblichen Nutzungen sind durch eine glasüberdachte, innenliegende und attraktive Ladenstraße mit Bäumen verbunden, die eine eindrucksvolle Atmosphäre vermittelt und das Einkaufen zum Erlebnis werden läßt. Verweilzonen mit internationaler Gastronomie runden das Erlebnis ab.

Bei der technischen Ausführung werden alle neuzeitlichen Möglichkeiten genutzt, um sowohl Umwelt als auch Ökologie so gering wie möglich in Anspruch zu nehmen.

Z.B. werden vorgesehen:

- Wärmerückgewinnung aus der Abluft, dem Kühlaggregat usw.
- Lüftung und Heizung werden über neuzeitliche Steuerungssysteme wesentlich weniger Energie als sonst üblich verbrauchen.
- Abwasser-Aufbereitungsanlage
- Einsatz von Energiesparleuchten
- Einsparung von elektrischer Energie durch Einsatz einer zentralen Gebäudeleittechnik zur Optimierung aller elektrischen Verbrauchsbereiche

6. Verkehrserschließung:

Die prinzipiellen Lösungen für den Verkehr und für die stadttechnische Erschließung sind im Flächennutzungsplan angedeutet. Danach wird das Sondergebiet von Süden über die geplante Ortsumgehung B105/Goorstorfer Straße und von Norden über die Hinrichsdorfer Straße durch das geplante Gewerbegebiet Bentwisch erschlossen.

Die Trasse der Ortsumgehungsstraße ist festgelegt durch die Anbindungsmöglichkeiten an die Autobahn (Knoten West) und durch den notwendigen Abstand zur vorhandenen Bebauung an der Straße nach Goorstorf. Im Endausbau kann die Ortsumgehung vierspurig sein und die Straße nach Goorstorf mit einer Brücke über die B 105 führen (Knoten Ost). Die Ortsumgehung mit dem Knoten Ost sind in der Planzeichnung schematisch dargestellt.

Die Anbindung für den Straßenverkehr erfolgt auf Höhe der Anbindung der Ortsumgehung an die Goorstorfer Straße.

Da das Fachmarktzentrum vor der Umgehungsstraße erbaut wurde, war eine zwischenzeitliche verkehrstechnische Lösung erforderlich. Mit Zustimmung des Landesamtes für Straßenbau, des Straßenbauamtes Stralsund und des Autobahnamtes Schwerin erfolgt die zwischenzeitliche Anbindung des Sondergebietes über eine Zufahrtsstraße an die B105 in Höhe der heutigen BAB-Abfahrt. Zur planungsrechtlichen Absicherung wurde dieser Bereich in den Geltungsbereich des B-Plans Nr.1 einbezogen. Mit Bau der Ortsumgehung, wird diese Straßenanbindung wieder aufgehoben.

Der signalgerechte Verkehrsknoten erhielt Abbiegefahrstreifen.

Im Bebauungsplan ist diese Straßenanbindung im Rahmen der 1. Änderung bis zum nördlichen Rand des Plangebietes als Verkehrsfläche festgesetzt worden (Planstraße C). Die zweite dann notwendige Anbindung über die Hinrichsdorfer Straße hat Baurecht erhalten über:

- den Bebauungsplan Nr.16 SO 14 der Hansestadt Rostock für das Teilstück Autobahnknoten Hinrichsdorf bis Knoten"Anschluß Allkauf"
- den Bebauungsplan Nr. 16 VF 55 der Hansestadt Rostock für das Teilstück Knoten "Anschluß Allkauf" bis Stadtgrenze Rostock
- den Bebauungsplan Nr.3 Bentwisch

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte eine Neuausweisung von Verkehrsflächen im Norden des Sondergebietes. Von der Anbindung Goorstorfer Straße bis zur geplanten Anbindung der Ortslage Neu Bartelsdorf erfolgte die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, um neben der Anbindung von Neu Bartelsdorf auch die Erschließung des Gewerbegebietes Bentwisch von der Goorstorfer Straße aus zu sichern.

Alle sonstigen erforderlichen Wegeführungen für Pkw und Lkw erfolgen auf dem Gelände des SO-Gebietes, bedürfen keiner öffentlichen Wege oder Straßen und gehen zu Lasten der Investoren des Fachmarktzentrams.

Im Bebauungsplan sind Großparkplätze mit ca. 4.000 Stellplätzen möglich. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften und wird zum Zeitpunkt der Bauantragstellung endgültig festgelegt. Er ist abhängig von der Verkaufsflächennutzung (Sortimentsgliederung). Die für die Großparkplätze zur Verfügung stehenden Teilgrundstücke von 120.000 m² sind ausreichend groß.

Kunden- und Personalparkplätze sind getrennt anzuordnen. Alle Parkplätze erhalten Begrünung

Nach dem jetzt vorliegenden Gutachten der ASKO Kaufhaus Aktiengesellschaft vom 15.01.1993 kann davon ausgegangen werden, daß das Sondergebiet im Durchschnitt von ca. 8521 Kraftfahrzeugen angefahren wird. Gleiches gilt für die Abfahrten. Das entspricht einer Stundenhäufigkeit von ca. 897 An- bzw.Abfahrten. Gemäß früheren Schätzungen kann davon ausgegangen werden, daß mindestens 70 % des Verkehrs über die B 105 und maximal 30 % über die Hinrichsdorfer Straße abgewickelt wird. Daraus ergeben sich insgesamt 527 Fahrten in beide Richtungen für die nördliche Anbindung und 1230 Fahrten in beide Richtungen für die südliche Anbindung.

7. Stadttechnische Erschließung:

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Gesamtgebietes kann in das zentrale Sielnetz der Stadt Rostock erfolgen. Das Oberzentrum Rostock hat der Gemeinde Bentwisch hierzu die grundsätzliche Bereitschaft erklärt.

Die Sieltrasse verläuft in nordwestlicher Richtung parallel zur Autobahn und wird in ca. 2.000 m Entfernung vom nördlichsten Punkt des Erschließungsgebietes unter der Autobahn durchgeführt und auf der anderen Seite in das dort angrenzende Sielnetz der Stadt Rostock eingeführt.

Die Entwässerungskapazität der Stadt Rostock ist ausreichend, um das Schmutzwasser des Erschließungsgebietes aufzunehmen.

Die Erschließung wird so angeordnet, daß die Gemeinde Bentwisch an das Schmutzwassernetz des Sondergebietes anschließen kann. Das Rohrleitungsnetz innerhalb des Erschließungsgebietes wird im Querschnitt ausreichend dimensioniert und wo erforderlich, mit Leitungsrechten gesichert, so daß auch die Abwässer der Gemeinde Bentwisch hierüber in das Entwässerungsnetz der Stadt Rostock eingeleitet werden können.

Die Oberflächenentwässerung soll im Bereich der Parkflächen in natürlicher Verrieselung erfolgen. Das Regenwasser der Straßen und Anlieferzonen und sonstigen Flächen, die einer Oberflächenentwässerung bedürfen, werden in Richtung Gewerbegebiet abgeleitet. Da das Sonder- und das Gewerbegebiet zum Wassereinzugsbereich des Peezer Baches gehören, erfolgt die weitere Ableitung über Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet in nördliche Richtung in vorhandene bzw. mit der Planung des Güterverkehrszentrums Rostock umzuverlegende Drainsammler und schließlich in den südlichen Peezer Bach.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt im Anschluß an das bestehende Netz. Die Nordwasser GmbH Rostock hat erklärt, daß die Frischwasserversorgung aus Rostock über den Anbindepunkt Neu-Hinrichsdorf erfolgen kann.

Stromversorgung

Die Verbundnetz AG, Netzbetrieb Güstrow, hat bestätigt, daß die Stromversorgung in ausreichender Form für das Gesamtvorhaben sichergestellt werden kann. Die Errichtung einer Trafostation ist erforderlich und wird auf dem Gelände erfolgen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über die Rostocker Müllabfuhr. Die Abfallentsorgung ist gemäß Abfallgesetz vollständig zu gewährleisten. Die Verpackungsverordnung ist zu berücksichtigen.

Heizung

Die Beheizung erfolgt durch eigene Heizungsanlage für das gesamte SO-Gebiet.

Telefonversorgung

Der Telefonanschluß erfolgt mit Abstimmung der Deutschen Bundespost, Fernmeldeamt Rostock, Planungsstelle Linientechnik, Wilhelm-Pieck-Ring 13.

8. Grünordnung:

Differenzierte Festsetzungen sichern eine Begrünung und Grünordnung der Bauflächen. Entlang der Straßen sind Baumreihen vorgesehen.

Die Parkplätze sind rastermäßig mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen, so sind die Parkplätze gegliedert, verschattet und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Die mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit einer Mischung von hohen und mittelhohen Bäumen sowie mittelhohen und niedrigen Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Dabei müssen einheimische Baum- und Straucharten überwiegen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, außer Zufahrten, Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Mit dem Bauantrag ist ein detaillierter Bepflanzungsplan einzureichen.

9. Immissionsschutz

Im Baugebiet sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten, die sich aus der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes ergeben. Im Rahmen der Bauanträge und über Lärmgutachten ist die Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen.

Die geplanten Heizanlagen haben die Bedingungen der Kleinf Feuerungsanlagenverordnung einzuhalten. Bei Einsatz von Ölheizanlagen ist der Einsatz von extra leichtem Heizöl mit einem Schwefelgehalt kleiner 0,2 % vorzusehen.

10. Bodenordnung, Bodenfunde

Die Realisierung der Vorhaben im Bebauungsplanbereich wird durch eine private Bodenordnung erreicht. Im Plangebiet kann mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden, sie sind zu sichern und meldepflichtig.

11. Erschließungsaufwand

Die durch den Bebauungsplan entstehenden beitragsfähigen Erschließungskosten sind wie folgt überschläglich ermittelt:

1. Erschließungskosten

a)	1000 m ² Straßen- und Gehwegflächen	a	100,00 DM	=	100.000
b)	100 m Regenwasserkanal	a	75,00 DM	=	7.500
c)	100 m Straßenbeleuchtung	a	90,00 DM	=	9.000
d)	250 m ² Straßengrünfläche	a	20,00 DM	=	5.000
					<u>121.000</u>

2. Grundstückserwerb

ca. 10.500 m ²	a	4,00 DM	=	42.000
---------------------------	---	---------	---	--------

3. Sonstiges, Planungs- und Nebenkosten, Rundung

Summe der Schätzwerte:					<u>197.800</u>
------------------------	--	--	--	--	----------------

1.400.000

Die Gemeinde trägt gemäß § 129 Abs. 1 BauGB 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die Aufbringung der übrigen Anteile ist über einen Erschließungsvertrag geregelt.

Die anfallenden Kostenanteile der äußeren Erschließung und der Ver- und Entsorgung werden von den Bauträgern übernommen.

Bentwisch, den 08.06.1995