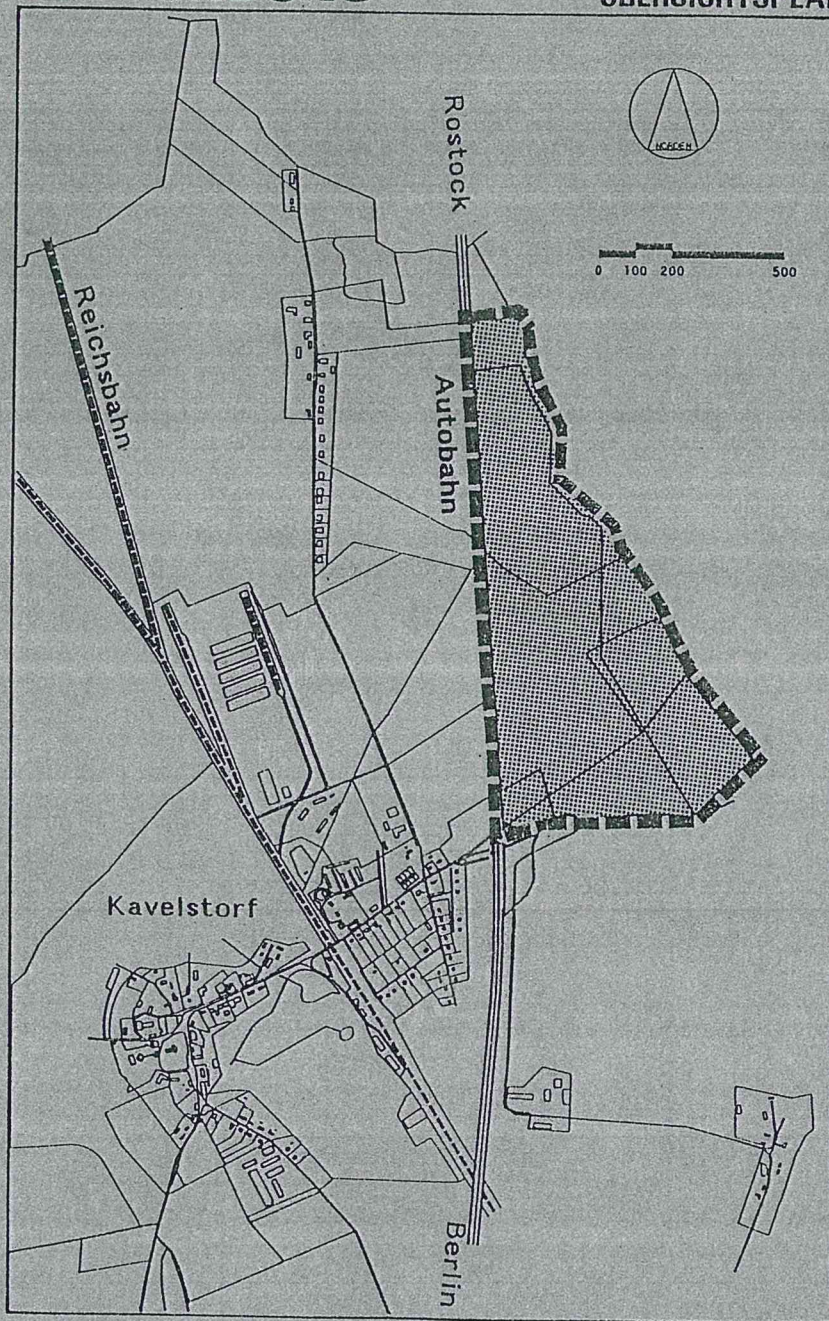


BEBAUUNGSPLAN NR. 1A -1.ÄNDERUNG- "GEWERBEPARK KAVELSTORF NEU GRIEBNITZ"

BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN



Ri/Sc-G1A033-03
07.06.1995

GEMEINDE KAVELSTORF

GEMEINDEVERBAND WARNOV-OST

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 A

"GEWERBEPARK KAVELSTORF - NEU GRIEBNITZ"

- 1. ÄNDERUNG -

BEGRÜNDUNG

Planungsbüro Hahm GmbH VBI
Silder Moor 1
18196 Kavelstorf

Bearbeitung: Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: Juni 1995
ergänzt: März 1996

Inhalt:

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung
2. Rechtsgrundlagen
3. Inhaltliche - Räumliche Entwicklung des Bebauungsplanes
4. Räumlicher Geltungsbereich
5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
6. Lage und Bedeutung im Raum
7. Situation im Plangebiet
8. Konzept der Planung
 - 8.1 Städtebauliches Konzept
 - 8.1.1 Festsetzungen städtebaulicher Art
 - 8.2 Grünflächen/Freiraumkonzept
 - 8.3 Immissionsschutz
 - 8.3.1 Lärmschutz
 - 8.3.2 Schutz vor sonstigen Emissionen
 - 8.4 Verkehrskonzept
 - 8.4.1 Äußere Erschließung
 - 8.4.2 Innere Erschließung
9. Ver- und Entsorgung
 - 9.1 Wasser
 - 9.1.1 Bestehende Verhältnisse
 - 9.1.2 Konzeption zur Schmutzwasserableitung
 - 9.1.3 Konzeption zur Niederschlagswasserableitung
 - 9.1.4 Konzeption zur Wasserversorgung
 - 9.2 Energie
 - 9.2.1 Elektrizität
 - 9.2.2 Gas
 - 9.2.3 Blockheizkraftwerk
 - 9.3 Abfall

10. Kennzeichnungen und Hinweise

10.1 Bodenverhältnisse

10.2 Altlasten

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

12. Flächenbilanz

13. Erschließungskosten

14. Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen gegenüber dem "alten" B-Plan Nr. 1A
"Gewerbepark Neu Griebnitz (Ost)"

15. Zusammenfassung der Änderungen im Rahmen der 2. Offenlegung

16. Verfahrensvermerke

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und seiner Änderung

Der Bebauungsplan hat gem. § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen sowie eine dem wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Erschließung von Bauflächen rechtlich ermöglichen, die zur Deckung des akuten Bedarfes erforderlich sind. In erster Linie handelt es sich dabei um Industrie- und Gewerbeflächen.

Die Anbindung des Gebietes an das überörtliche Straßennetz ist wegen der regionalen Bedeutung der Planung in den Bebauungsplan integriert. Das Baugebiet wird durch die Ausweisung von Grünflächen räumlich gegliedert und ökologische Belange in besonderem Maße berücksichtigt.

Das Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnbebauung vor störenden Immissionen geht in die Festsetzungen des Planes mit ein.

Die Änderung des B-Planes wird erforderlich, weil sich u.a. die Nutzungsanforderungen hinsichtlich der Dimensionierung der Grundstücke und die Anforderungen an Ver- und Entsorgungseinrichtungen gewandelt haben sowie nicht absehbare geologische Verhältnisse zutage getreten sind, die die Bebauungsfähigkeit einiger Flächen erschweren. Da die Summe aller Änderungen die Grundzüge der Planung berührt, wird eine grundsätzliche Überarbeitung des B-Planes notwendig.

2. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486)
- Die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV) vom 18. Februar 1994 (GVOBl. M-V, S. 249)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. 1993, Teil I, S. 466).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991)
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V, S. 518), berichtigt am 25. Mai 1994 (GVOBl. M-V, S. 635).

Plangrundlage für den Bebauungsplan sind folgende beiden Katasterkarten:

- Gemarkung Griebnitz, Maßstab 1:3870

Abzeichnung aus der Urkarte aus dem Jahre 1864, nebst Ergänzungen, durch Vermessungsdienst Mecklenburg, herausgegeben 1955

- Gemarkung Kavelstorf, Maßstab 1:3890

Abzeichnung der Karte v.J. 1904/05, Grundlage der Karte vom Jahre 1856, vermessen im Jahre 1842, nebst Ergänzungen, durch Vermessungsdienst Mecklenburg, herausgegeben 1955

Ein Feldvergleich zur Aktualisierung dieser Grundlage ist durch die Ingenieurgemeinschaft "Geoplan" durchgeführt worden. Aktuelle Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern (Stand: Mai 1995) wurden nachgetragen.

3. Inhaltlich - Räumliche Entwicklung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kavelstorf hatte ursprünglich geplant, einen großflächigen Bebauungsplan (rd. 115 ha) beidseits der Autobahn Berlin-Rostock aufzustellen, der neben Gewerbe- und Industriegebietsfestsetzungen auch Sondergebiet, Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet vorsah.

Der Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung datiert vom 13.01.1991. Dieser Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbe- und Industriegebiet Kavelstorf" wurde vom Planungsbüro Hahm (Osnabrück) bis zum Vorentwurfsstadium bearbeitet. Sowohl die frühzeitige Bürgerbeteiligung als auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (18.03. bis 30.04.1991) haben gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB stattgefunden. Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nicht geäußert.

Dennoch entschied sich die Gemeinde im April 1991, den Bebauungsplan zu teilen. Eine Vielzahl von Gründen sprach dafür, die Entwicklung der ohnehin erschließungstechnisch und städtebaulich weitgehend eigenständigen Gebiete östlich bzw. westlich der Autobahn in zwei weniger komplexen Rechtsplänen abzubilden.

Gleichzeitig wurde die Bezeichnung des Planes vom Ortsnamen in einen Flurnamen geändert, um deutlich zu machen, daß es sich nicht ausschließlich um eine für Kavelstorfer Bedarfe ausgelegte Planung handelt.

Der neue B-Plan erhielt die Nummer 1 A (Ost), weil damit gerechnet wird, daß zwei weitere B-Pläne mit den Bezeichnungen 1 B (West) und 1 C folgen.

Während und nach der Genehmigungsphase des B-Planes Nr. 1A sind geänderte Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung der B-Plan-Fläche aufgetreten, die eine Änderung der Planung erforderlich machten. Diese Änderungen berühren die Grundzüge der Planung, so daß das gesamte Aufstellungsverfahren wiederholt werden muß. Der Änderungsbeschluß zum B-Plan Nr. 1a "Gewerbepark Neu Griebnitz (Ost)" - 1. Änderung - wurde am 19.12.1991 vom Rat der Gemeinde gefaßt.

Nach der Offenlegung des Planes (12.01. bis 12.02.1993) sind wiederum wesentliche Änderungen aufgetreten, die eine erneute Offenlegung (2. Durchgang) erforderlich machten.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf dem im Plan festgesetzten Bereich. Dieser Geltungsbereich wird im Süden im wesentlichen von der Verbindungsstraße Kavelstorf - Dummerstorf sowie der rückwärtigen Grundstücksgrenze der im südöstlichen Teil vorhandenen Wohngebäude begrenzt, im Osten bildet der Zarnegraben (mit der Gemarkungsgrenze) die Abgrenzung, im Norden verläuft sie rechtwinklig zur Autobahn in Verlängerung einer westlich der Autobahn vorh. Grundstücksgrenze.

Im Westen erstreckt sich das Gebiet bis zur Autobahn, die hier die auf der gesamten Länge des Planbereiches die Grenze bildet.

5. Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kavelstorf befindet sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren.

Eine Genehmigung des FNP vor dem Genehmigungsverfahren der Bebauungsplanänderung wird nicht erwartet.

Dies ist auch für die B-Plan-Änderung nicht von Belang, da die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, soweit sie aus dem FNP-Entwurf und sonstigen Entwicklungsabsichten hervorgeht, bei der B-Plan-Aufstellung berücksichtigt wurde und nun im Rahmen der 1. Änderung auch nicht tangiert wird.

6. Lage und Bedeutung im Raum

Die Gemeinde Kavelstorf im Land Mecklenburg-Vorpommern befindet sich ca. 10 km südlich von Rostock in einem vorwiegend agrarstrukturell geprägten, topographisch bewegten Gebiet. Der alte Ortskern liegt auf einem kleinen Hügel in einer ehemals moorreichen Umgebung.

Durch ihre räumliche Nähe zur Kreisstadt Rostock wird in den nächsten Jahren mit einer verstärkten bevölkerungsmäßigen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Kavelstorf gerechnet (s. Flächennutzungsplan-Entwurf). Bereits vor der politischen Wende lag das Verhältnis von Arbeitsplätze zu Bevölkerung bei 1:1,3 und macht damit die übergemeindliche Bedeutung des Standortes deutlich.

Ausschlaggebend dafür ist die gute verkehrliche Anbindung Kavelstorfs an die Bahnlinie und die Autobahn Berlin/Rostock, die Nähe zum künftigen Autobahnkreuz mit der geplanten Strecke Hamburg/Stralsund sowie die geringe Entfernung zum Flugplatz Laage (ca. 15 km) und zum geplanten Flughafen im Süden Rostocks.

7. Situation im Plangebiet

Das Plangebiet kann bislang größtenteils als landwirtschaftliche Fläche bezeichnet werden. Kleinere Bereiche innerhalb der intensiv genutzten Ackerfläche sind aufgrund ihrer entstehungsgeschichtlichen Entwicklung als Endmoränen-Landschaft für die Landwirtschaft wenig geeignet und haben von daher als Soll, Wasserloch oder Feuchtwiese eine gewisse Bedeutung als ökologisches Rückzugsgebiet.

Am Rande des Gebietes befinden sich ebenfalls einige Feuchtflächen, deren Charakter als schützenswert einzuschätzen ist. Insgesamt ist das Gelände topographisch bewegt (36 bis 41 m über HN). Eine einheitliche Neigungsrichtung ist dabei nicht vorhanden. Der Boden wird von Torfschichten unterschiedlicher Mächtigkeit durchzogen, was in den Randbereichen die Gründungsfähigkeit von Bauwerken erschwert.

Das gesamte Plangebiet wird durch die Autobahn Berlin - Rostock (A 19) an seiner Westseite begrenzt. Eine Verbindung zur Ortslage Kavelstorf existiert nur an der Anschlußstelle am südwestlichen Rand des Gebietes in Form einer Brücke. Der Kern des alten Dorfes Kavelstorf ist von der südwestlichen Ecke des Plangebietes etwa 250 m entfernt und durch die Eisenbahnstrecke Berlin - Rostock separiert.

Der Autobahnanschluß kann zwar in seinem derzeitigen Ausbauzustand nur als Bedarfsauf(aus)fahrt gewertet werden, wird jedoch mittelfristig als reguläre Anschlußstelle ausgebaut.

8. Konzept der Planung

8.1 Städtebauliches Konzept

Im nordöstlichen Bereich der Gemeinde Kavelstorf sollen in verkehrsgünstiger Lage gewerblich-industrielle Flächen erschlossen werden, die Voraussetzung zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowohl für Kavelstorf und die nähere Umgebung als auch für das ca. 10 km entfernte Rostock sind.

Eine Einbindung in die bestehende städtebauliche Struktur erfolgt insofern, als zwischen dem Plangebiet und der Eisenbahnlinie bereits industrielle Nutzungen (Stahlwerk, Getreidetrocknungsanlage) vorhanden sind, an die sich neue gewerbliche Nutzungen anschließen werden.

Die Konzeption für das Industrie- und Gewerbegebiet sieht vor, eine gewisse Vereinheitlichung im äußeren Erscheinungsbild der Gebäude zu erzielen und somit der Bau- und Gestaltungsfreiheit der Investoren einen Gesamtrahmen zu geben, der das Image des Gebietes prägen soll. Dieser Rahmen beinhaltet sowohl die Gestaltung des Grundstückes durch Pflanzvorschriften als auch die äußere Gestaltung der Gebäude und von Werbeanlagen am Gebäude.

Das Ergebnis der Planung soll ein attraktives und übersichtliches Gewerbe- und Industriegebiet sein, das sowohl nach außen als auch nach innen angenehm in Erscheinung tritt.

Die max. zulässige Höhe der Gebäude wird in Meter über HN (Kronstädter Pegel = Amsterdamer Pegel minus 15 cm) angegeben. Die Entwicklung der Bauwerkshöhen ist vom Randbereich des Gebiets nach innen zur Autobahn ansteigend.

8.1.1 Festsetzungen städtebaulicher Art

Der Bebauungsplan setzt durch die Art der Festsetzungen von Baugrenzen bewußt geringe Baubeschränkungen, um den schwer einschätzbaren räumlichen Bedarf der zukünftigen Nutzer auf ihren Grundstücken nicht unnötig einzuengen. Um dabei jedoch eine unerwünscht hohe Versiegelung des Plangebietes zu verhindern, bleiben die Festsetzungen beim Maß der baulichen Nutzung unterhalb der Obergrenzen der BauNVO.

Sollte im Einzelfall dennoch eine Überschreitung der Grundflächenzahl notwendig erscheinen, kann diese ausnahmsweise zugelassen werden, wenn als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung Begrünungsmaßnahmen erfolgen, die über den ansonsten geforderten Standard hinausgehen. Die Art der Begrünung wird im Grünordnungsplan detailliert beschrieben.

Die Art der baulichen Nutzung ist abhängig von dem Beeinträchtigungsgrad, den die potentiellen Nutzer der Grundstücke auf die umgebenden Nutzungsarten ausüben können. Bezugspunkte für eine horizontale Gliederung des Plangebietes entsprechend BauNVO sind dabei die Wohnstandorte westlich, südwestlich und südöstlich des Gewerbegebietes. Von diesen Wohnstandorten ausgehend wird die Nutzungsgliederung auf Grundlage des "Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen" vorgenommen und drückt sich in Abstandszonen (Grünflächen, Lärmschutzwälle) und in der Festsetzung von Gewerbe- bzw. Industriegebiet aus. Eine weitere Differenzierung (z.B. entsprechend der Abstandsklassen des Nordrhein-Westfälischen Erlasses) wird durch die zuständigen Behörden im Rahmen der Baugenehmigung vorgenommen.

Das Industriegebiet wird darüber hinaus wegen der besonderen Anforderungen durch Straßenplanungen im Zusammenhang mit der Autobahn in die Gebiete GI 1 und GI 2 untergliedert.

Innerhalb des GI-1-Bereiches sind generell nur Stellplätze und sonstige ebenerdige Anlagen allgemein zulässig. Andersartige bauliche Anlagen (z.B. Einfriedungen) können nur ausnahmsweise (mit Zustimmung der Straßenverwaltung nach Antrag auf Ausnahmegenehmigung) zugelassen werden, wenn die Anforderungen des § 9 Fernstraßengesetz gewahrt bleiben.

Der GI-2-Bereich darf nur dann im Sinne des GI-1-Bereiches genutzt werden, wenn das primär geltende Pflanzgebot von dem Nutzer bei Erweiterungsabsichten entsprechend auf der westlich benachbarten Fläche realisiert wird und eine entsprechende eigentumsmäßige Ausdehnung erfolgt ist.

Die einzelnen Grundstücke und in besonderem Maße größere Module von Grundstücken sollen aus gestalterischen und ökologischen Gründen möglichst zusammenhängend eingegrünt werden. Eine Unterbrechnung dieser "Grünstreifen" durch Grundstückszuwegungen soll, soweit möglich, reduziert werden. Dadurch kann eine Vernetzung innerhalb des Gebietes geschaffen und eine übermäßige Versiegelung vermieden werden.

Große Grundstücke und die in Modulen zusammengefaßten kleineren Grundstücke sind mit 15 m breiten, von den Grundstückbesitzern zu begrünenden Pflanzstreifen voneinander getrennt. Innerhalb dieser Pflanzstreifen können vorhandene Geländeunebenheiten aufgefangen werden.

Die unterschiedlich großen Grundstücksmodule bieten die Möglichkeit, bei einer gemeinsamen mittigen Erschließungsstraße variable Einzelgrundstücke nach dem jeweiligen Bedarf des Nutzers in beliebiger Größe zu bilden. Dadurch erhält der Bebauungsplan trotz der Vielzahl von Festsetzungen eine

gewissen Flexibilität, die für die Reaktion auf nicht exakt vorhersehbare Anforderungen späterer Nutzer erforderlich ist.

Die gestalterischen Festsetzungen sollen einerseits verunstaltende Elemente auf den Grundstücken (grelle Farbgebung, überdimensionierte Werbeanlagen, hohe Einfriedungen) ausschließen, andererseits aber Spielraum für attraktive Gestaltung von Seiten der späteren Grundstückseigentümer lassen. Die dabei geforderten Aufwendungen (wie Fassadengliederung, Begrünung) bewegen sich im zumutbaren Umfang.

Die Farbgebung soll erdverbunden und unauffällig erfolgen, um nicht in optischen Konflikt mit der umgebenden Landschaft zu treten. Nur untergeordnete gliedernde Elemente (Fensterrahmen, Türen, Stürze etc.) können in dunklen Tönen der Farben blau und grün errichtet werden. Die Baukörper selbst sollen bei Längenausdehnungen von über 10 m bei Verwaltungs- und Sozialgebäuden und bei Betriebsgebäuden bis über 20 m vertikale Gliederungselemente aufweisen, um die Massigkeit des Erscheinungsbildes durch Unterteilung zu mildern.

8.2 Grünflächen/Freiraumkonzept

Da sich das gesamte Gebiet im Übergangsbereich von Siedlungsfläche und freier Landschaft befindet, sollen die natürlichen Belange besondere Berücksichtigung finden.

Zwischen großen Grundstücken bzw. mehreren Grundstückseinheiten sind gliedernde Elemente als private Grünstreifen von 15 m Breite vorgesehen, die sowohl vorhandene, ökologisch hochwertige Bereiche (Senken, Naßflächen, Gräben) berücksichtigen als auch Verbindungen zu bestehenden Grünzonen herstellen.

Diese bestehenden Grünflächen, die teilweise sehr wertvoll sind, sollen in ihrem Bestand durch Festsetzung als "öffentliche Grünfläche" und als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" geschützt und zusätzlich durch einen privaten Grünstreifen mit Bindungen für den Erhalt der Pflanzungen oder je nach Situation mit Bindungen zur Neubepflanzung gesichert werden.

Ansonsten sind die Grenzen zu benachbarten Grundstücksflächen grundsätzlich mit einem 3 m breiten Grünstreifen zu versehen.

Nach außen liegende Grundstücksgrenzen sind im GI-Gebiet 10 m breit, im GE-Gebiet min. 5 m breit zu bepflanzen.

Von diesen Festsetzungen darf nur ausnahmsweise für geringfügige Grenzbereiche (max. 10 %) eines Grundstückes um bis zu 50 % der Pflanzstreifenbreite abgewichen werden, falls dies für die Realisierung des Bauvorhabens zwingend erforderlich und an der entsprechenden Stelle ökologisch tragbar ist. Zum Ausgleich muß jedoch die Begrünung der Grenze an anderer Stelle mindestens gleichwertig ausgedehnt werden.

Da die ökologisch wertvollen öffentlichen Grünflächen nicht für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werden, soll im südöstlichen Teil des Plangebietes im Bereich des Regenrückhaltebeckens als Puffer zwischen geplanter Gewerbebebauung und Naturschutzflächen ein Park geschaffen werden, der

sowohl der Wohnbevölkerung zur Naherholung als auch den Arbeitern des Gewerbegebietes als Pausenaufenthalt dienen kann.

Über die beschriebenen Grünzonen hinaus sind weitere große Bereiche als Ausgleichsflächen für die Versiegelung durch den bebauten Bereich geplant. Es handelt sich dabei um bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die durch Bepflanzung und Gestaltung ökologisch aufgewertet werden. Innerhalb dieser Ausgleichsflächen befindet sich auch das natürlich gestaltete Regenklär- und -rückhaltebecken.

Die Fläche zwischen den privaten Grundstücksgrenzen und der Plangebietsgrenze entlang der Autobahn soll als Sukzessionsfläche im öffentlichen Eigentum sich selbst überlassen bleiben und stellt damit ein wichtiges Vernetzungselement zur nördlichen Ausgleichsfläche her. Dort soll ein Feuchtbereich in Nachbarschaft zum Zarnegraben hergestellt und durch standortgerechte Bepflanzung zur Autobahn und zu den Industriegebietsflächen abgeschirmt werden. Die für diese Maßnahme anfallenden Erdaushubmassen werden ortsnahe (auf der gleichen Fläche) in geringer Aufschüttung wieder eingebracht. Durch die Zurücknahme industrieller Bauflächen bei gleichzeitiger Sukzessionsfläche können die im Bereich des Zarnegrabens vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen von der Intensität her im Rahmen einer Ausführungsplanung reduziert werden.

8.3 Immissionsschutz

8.3.1 Lärmschutz

Das geplante Gewerbegebiet erhält schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche, die bei Überschreiten der Immissionsgrenzwerte für Tag = 69 dB(A) und Nacht = 59 dB(A) Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der 16. BImSchVO notwendig machen.

Da Verkehrserhebungen/Zählwerte seitens der Straßenbauverwaltung nicht vorliegen, gilt:

- Für die Autobahn:

Bei einer angenommenen Verkehrsbelastung von 20.000 DTV (BAB) und einem Abstand von mehr als 80 m bis zur schützenswürdigen Bebauung im Industriegebiet werden die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten. Daher erübt sich kein Erfordernis für aktive Lärmschutzmaßnahmen.

- Für die Landesstraße:

Bei einer angenommenen Verkehrsbelastung von 10.000 DTV (L 34 - Kavelstorf Dummerstorf) und einem Abstand von mehr als 20 m bis zur schützenswürdigen Bebauung im Gewerbe- bzw. im Industriegebiet werden ebenfalls die Immissionswerte nicht überschritten (bei der Berechnung nach der RLS 90 sind die Grenzwerte nach der 16. BImSchVO angesetzt worden).

Aufenthalts-, Büro- und Ruheräume sollten nicht zu diesen Verkehrsflächen orientiert sein. Bei der Größe der Grundstücke ist eine entsprechende Anordnung und Ausrichtung problemlos möglich.

Dem wahrscheinlich steigenden Verkehrsaufkommen soll von Seiten des Straßenbaulastträgers ein 6-streifiger Ausbau der BAB folgen. Im Rahmen dieser Maßnahme wären Lärmschutzanlagen im Rahmen der 16. BImSchGVO zu treffen.

Wegen des geplanten Autobahnausbaus und eines Doppelanschlusses im Zusammenhang mit dem Autobahnkreuz ("Küstenautobahn" A 20) wird das Straßenbauamt einer Errichtung hochbaulicher Anlagen innerhalb eines 100 m Abstandes nicht zustimmen (§ 9 FernStrG). Zwischen 80 und 100 m Abstand von der Fahrbahnfläche wird Stellplätzen und ebenerdigen baulichen Anlagen zugestimmt. Für diese Anlagen ist Lärmschutz nicht erforderlich.

Die im Außenbereich befindlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude werden lärmtechnisch wie ein Mischgebiet (Orientierungswerte Tag = 60 dB(A), Nacht = 45 dB(A) nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau) eingestuft.

Hieraus folgt, daß die ansiedelnden Gewerbebetriebe ihre Immission derart beschränken, daß keine Überschreitung eintritt bzw. aktive Lärmschutzmaßnahmen herstellen.

Um die vorh. Bebauung südöstlich des Plangebietes grundsätzlich zu schützen, wird ein ca. 2,50 m hoher Wall hergestellt. Hierdurch sind ansiedelnde Gewerbebetriebe von ihrer Nachweispflicht und Immissionsschutzbeschränkung jedoch nicht befreit.

Die durch den ca. 2,50 m hohen Wall erzielbaren Lärmschutzminderungen können zu diesem Zeitpunkt nicht quantifiziert werden, da konkrete Angaben der Lärmquellen (z.B. Emissionshöhe) nicht bekannt sind.

Der Lärmschutzwall kann aus dem Bodenaushub der Baumaßnahme gebildet werden. Die Neigungswinkel der Böschungen sollen dabei ebenso wie die Linienführung und die Art der Bepflanzung variiert werden.

8.3.2 Schutz vor sonstigen Emissionen

Neben Lärmemissionen muß bei einem Gewerbe- und Industriegebiet auch mit Luftbelastungen und Erschütterungen gerechnet werden.

Diesen Emissionen wird in erster Linie durch die Beachtung der Abstände in Anlehnung an den "Abstandserlaß NRW" Rechnung getragen. Die großflächige Durchgrünung des Plangebietes trägt zu einer Filterung und Befeuchtung der Luft bei.

Bei der vorherrschenden Windrichtung (W-NW) ist die Ortslage Kavelstorf von Luftbelastung zudem kaum betroffen.

8.4 Verkehrskonzept

8.4.1 Äußere Erschließung

Die Anschlußstelle Kavelstorf an der Autobahn Rostock-Berlin (E 55/A 19) besteht zur Zeit aus provisorischen Sonderrampen. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, vor allem im Hinblick auf zunehmenden Schwerlastverkehr, ist ein Ausbau dieser Anschlußstelle dringend geboten und soll mittelfristig erfolgen.

Da ein Planfeststellungsverfahren für die Autobahn nicht durchgeführt wurde und somit eine nachrichtliche Übernahme nicht möglich ist, wird die vorhandene Autobahn nicht Bestandteil des B-Planes Nr. 1 A. Bei der Festsetzungen ist ein zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehener 6-streifiger Ausbau der Autobahn berücksichtigt.

Die Autobahnausfahrten münden auf die Gemeindeverbindungsstraße Kavelstorf-Dummerstorf (Nr. 34), die als Landesstraße II. Ordnung klassifiziert ist. Diese Landesstraße muß im Zuge des Anschlußstellenausbaus ebenfalls ausgebaut werden (Kreuzungspunkte, Linksabbiegespuren). Die jetzige Autobahnauf-/abfahrt ist nicht Teil des B-Planes, um bei späteren Ausbauplanungen keine Planungsänderungen herbeizuführen.

Die derzeitige Erschließung kann als gesichert bezeichnet werden, weil übergangsweise die Autobahnanschlußstelle Dummerstorf über die Straße B 103 vom Schwerlastverkehr genutzt werden kann.

In fußläufiger Entfernung vom Planbereich befindet sich der Bahnhof, der sich an der Reichsbahnstrecke Rostock-Berlin befindet. Die Nahverkehrszüge, die ein Zusteigen in Kavelstorf ermöglichen, verbinden die Städte Rostock und Laage, so daß die Kreisstadt gut erreichbar ist.

Zwischen Kavelstorf und Dummerstorf verkehrt eine Buslinie, die zwei Stationen in der Ortlage Kavelstorf aufweist. Weitere Haltepunkte am Bahnhof und am Plangebietseingang könnten die Erreichbarkeit des Gebietes verbessern. Im Bahnhofsbereich müßte dafür eine Wendemöglichkeit geschaffen werden.

8.4.2 Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes erfolgt durch eine von der Verbindungsstraße Kavelstorf - Dummerstorf abzweigende Erschließungsstraße (B), die nach 680 m in einer Wendeschleife endet und der Erschließung des Industriegebietes dient. Von dieser Straße zweigt eine Stichstraße (B 1), von der einige Gewerbegrundstücke erschlossen werden, in östlicher Richtung zum Regenrückhalte- und Regenklärbecken ab. Der Grundstückerschließung dienen weiterhin zwei kurze öffentliche Stiche sowie die privaten Zufahrten.

Die Nord-Süd-Erschließungsstraße (Sammelstraße) soll folgenden Regelquerschnitt erhalten:

2,00 m Grünstreifen
6,50 m Fahrbahn
2,50 m Grünstreifen/Parkstreifen
2,50 m Rad- und Gehweg
13,50 m

Die in östlicher Richtung abzweigende Stichstraße (B 1) erhält einen geringfügig kleineren Querschnitt.

Für den Anschluß der Sammelstraße (B) an die Straße Kavelstorf - Dummerstorf wird eine Linksabbiegespur zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Qualität des Verkehrsablaufes vorgesehen. Als Annäherungssicht ist ein Sichtfeld von 20 m/110 m für die Einmündung in die Straße Kavelstorf - Dummerstorf freizuhalten. Der Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wurde gewählt, da der Anteil einbiegender Schwerlastfahrzeuge bedeutsam ist.

Die Einmündungen der Autobahnzu-/abfahrt in die Straße Kavelstorf - Dummerstorf sollten für eine Befahrung mit Schwerverkehr als vorläufige Maßnahme bis zum Ausbau der Anschlußstelle Kavelstorf aufgeweitet werden.

9. Ver- und Entsorgung

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgungseinrichtungen sollen nach Möglichkeit im öffentlichen Raum verlegt werden. Dort, wo dies nicht möglich ist, sind die Trassen durch Leitungsrechte gesichert. Gleiches gilt für flächige Einrichtungen.

9.1 Wasser

9.1.1 Bestehende Verhältnisse

Für die Erschließung des Planbereiches sind umfangreiche wasserwirtschaftliche Maßnahmen durchzuführen.

Das betrifft die Ableitung des verschmutzten Niederschlagswassers sowie des anfallenden häuslichen Abwassers. Weiterhin ist die Versorgung mit Trinkwasser sicherzustellen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet befindet sich im Randbereich der Trinkwasserschutzzone II und innerhalb der Schutzzone III A der Wasserfassung Kavelstorf. Das Gebiet liegt außerdem in der Schutzzone III A des Warnow-Einzugsgebietes. Insofern sind innerhalb der wasserwirtschaftlichen Planung diese Besonderheiten zu beachten. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der DVGW W 101.

9.1.2 Konzeption zur Schmutzwasserableitung

Rostock-Bramow

Das gesammelte Abwasser soll zur Kläranlage Dummerstorf übergeleitet werden. Von dort soll mit Inbetriebnahme eines im Bau befindlichen Pumpwerkes eine spätere Weiterleitung zur Kläranlage Rostock erfolgen.

9.1.3 Konzeption zur Niederschlagswasserableitung

Bei der Besiedlung von Flächen wird durch die notwendige Versiegelung dem Boden das ansonsten auftreffende Niederschlagswasser entzogen und über Kanalisation in den nächsten Vorfluter abgeleitet.

Durch diesen Vorgang wird das Wasser dem natürlichen Versickerungsprozeß vorenthalten und kann nicht der Grundwasserneubildung dienen. Um nicht in unnötigem Maße in den Naturhaushalt einzugreifen, soll die Versiegelung minimiert werden. Andererseits wird die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser angeregt, wodurch die Grundwasserförderung eingeschränkt werden kann und somit den Grundwasserhaushalt weniger belastet.

Zum Zwecke der Bereitstellung von für den Betrieb erforderlichen Brauchwassers oder zur Nutzung für Sanitär- und Reinigungsanlagen sollen auf jedem Grundstück des Gewerbe- und Industriegebietes Zisternen oder offene Speicherbecken errichtet werden, die das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll 2 % der jährlichen Niederschlagsmenge pro m² Dachfläche ab 1.000 m², mindestens jedoch 5 m³ und max. 200 m³ betragen. Auf freiwilliger Basis können auch größerer Speichervolumen zugelassen werden.

Rechenbeispiel:

800 mm jährl. Niederschlag = 0,8 m³

$0,8 \text{ m}^3 \times \frac{2}{100} \times 1.000 = 16 \text{ m}^3$ Zisternengröße bei 1000 m² Dachfläche

Mindestens 50 % der Zisternengröße muß als Löschwasserreserve für den Brandfall vorgehalten werden, da die erforderliche Menge an Löschwasser nicht durch die öffentl. Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden kann.

Das Niederschlagswasser, das nicht direkt auf den Grundstücken versickert oder in den Zisternen zurückgehalten wird, soll den Regenrückhaltebecken zugeführt werden, welches dann in den Zarnegraben ableitet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt nach dem Prinzip, daß aus dem Gewerbegebiet nach der Bebauung nicht mehr Wasser an die jeweilige Vorflut abgegeben wird, als vor ihrer Bebauung abgeleitet wurde.

Das bedeutet, daß durch die Versiegelung entstehenden Mehrmengen mit einer Rückhaltezeit verzögert dem jeweiligen Vorfluter zugeleitet wird. Das verschmutzte Niederschlagswasser wird vorab in einem Regenklärbecken geklärt, das Becken selbst wird als Erdbecken ausgeführt mit einem ständigen Wasserspiegel von 1,5 m (Naßbecken). Es wird naturnah ausgebildet und mit entsprechender Bepflanzung versehen.

9.1.4 Konzeption zur Wasserversorgung

Die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Kavelstorf. Reez

In Planung ist derzeit der Bau einer Zubringerleitung DN 300 vom Wasserwerk Rostock über einen Hochbehälter in Hohen Schwarfs nach Kavelstorf. Von hier aus soll voraussichtlich eine weitere Verteilung in das Gebiet des Planungsverbandes Warnow-Ost erfolgen.

Die Versorgung des Gebietes soll durch den Anschluß an diese Zubringerleitung sichergestellt werden.

9.2 Energie

9.2.1 Elektrizität

Die im Gebiet vorhandenen und geplanten Mittelspannungsstromleitungen werden unterirdisch verlegt. Anschlußpunkt ist der Abspannmast der 20-kV-Leitung im Norden des Gebietes.

Die 380-kV-Leitung Rostock-Güstrow wurde aus dem Trassenplan der VEAG (Berlin) vom 20.12.1993 nachrichtlich übernommen.

9.2.2 Gas

Die Gasversorgung kann von verschiedenen Unternehmen übernommen werden, die auch heute schon umliegende Bereiche mit Stadtgas versorgen.

9.2.3 Blockheizkraftwerk

Das Stadtgas oder später auch Erdgas kann dem Betrieb eines Blockheizkraftwerkes an der Sammelstraße (B) dienen, das das Gebiet mit Wärmeenergie und evtl. Strom beliefern soll.

Das Nahwärmesystem ist derart konzipiert, daß der Anschluß des Gewerbegebietes westlich der Autobahn ebenfalls möglich sein wird.

9.3 Abfall

Die Hausmüllabfuhr in Kavelstorf wird von der "Gesellschaft für saubere Umwelt mbH" Kessin durchgeführt.

Für die Verwertung und Beseitigung gewerblicher Abfälle müssen die Betriebe selbst sorgen.

Die Aufstellung von Getrennt-Sammel-Behältern (z.B. für Glas, Papier) kann im öffentlichen Raum auf bislang nicht näher bezeichneten Flächen unter Berücksichtigung optisch gestalterischer Aspekte erfolgen.

10. Kennzeichnungen und Hinweise

10.1 Bodenverhältnisse

Der Baugrund besteht aus überwiegend Geschiebemergel. Besonders im östlichen Randbereich nahe des Zarnowgrabens ist eine Torflinse vorhanden, die erhöhte Anforderungen an die Gründungsfähigkeit von Bauwerken stellt.

Die gewellte Oberfläche des Geländes erfordert Abtrags- und Auftragsstrecken.

Detailliertere Informationen können den vorliegenden Bodengutachten entnommen werden.

10.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Planes sind nach Kenntnis der Gemeinde und nach Aussage des Kreises Rostock-Land (vom 16.04.1991) keine Altlasten vorhanden.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Zusammen mit dem Einigungsvertrag ist das "Gesetz über besondere Investitionen" in Kraft getreten. Danach können Grundstücke, die für dringliche Investitionsvorhaben benötigt werden, auch dann von der Gemeinde veräußert werden, wenn Rückübertragungsansprüche früherer Eigentümer geltend gemacht werden.

Die Gemeinde Kavelstorf hat dazu ein Bescheinigungsverfahren durchgeführt, welches den Investoren die Sicherheit gibt, daß keine Ansprüche auf Rückübereignung oder Schadensersatz in Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken gegen sie geltend gemacht werden können.

Bei Grundstücken, die zweifelsfrei einem Eigentümer zuzuordnen sind, beabsichtigt die Gemeinde Kavelstorf über Kauf oder Grundstücksaustausch in deren Besitz zu gelangen.

12. Flächenbilanz

	Fläche ha (ca.)
GE-Gebiet	3,3
(davon Pflanzgebot)	(0,7)
GI-Gebiet	26,2
(davon Pflanzgebot)	(4,2)
Fläche für Ver- und Entsorgung:	0,2
öffentliche Grünfläche	15,9
<u>Verkehrsfläche (ohne BAB)</u>	<u>2,4</u>
Gesamtfläche	48,0

13. Erschließungskosten

Die Gemeinde Kavelstorf hat mit einer privaten Beratungs- und Ingenieurgemeinschaft (Gebig) einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abgeschlossen, der u.a. die Planung, den Bau und die Abrechnung der für das Plangebiet notwendigen Erschließungsanlagen regelt.

Die Erschließungskosten werden im gemeindlichen Haushalt zur Verfügung gestellt.

14. Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen gegenüber dem "alten" B-Plan Nr. 1A "Gewerbepark Neu Griebnitz Ost"

Anlaß für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes waren folgende Faktoren:

1. Geologische Verhältnisse

Erste Baugrunduntersuchungen vom April/Mai 1991, die im groben Raster erstellt wurden, konstatierten überwiegend Geschiebemergel, der teilweise von Sanden durchsetzt ist. Torfhaltige Böden wurden nur im äußersten Randbereich zum Zarnegraben festgestellt.

Detaillierte Untersuchungen belegten eine größere Ausdehnung des torfhaltigen Bereiches in den tiefergelegenen Bereichen des Plangebietes. Deswegen wurde der ökologisch wichtige Übergangsbereich zur Naturschutzfläche am Zarnegraben in Richtung der überbaubaren Grundstücksflächen ausgedehnt.

2. Flächenkompensation

Um die Erschließungskosten für die gewerblich/industriellen Grundstücke nicht unnötig zu verteuern, sollten die o.g. Flächenverluste durch eine Verkleinerung der ökologisch z.Z. unbedeutenden Ausgleichsflächen im Norden des Gebietes sowie im Bereich des Regenrückhaltebeckens erfolgen, ohne dadurch den Ausgleich des Eingriffs zu gefährden.

3. Verkehrsflächen

Durch eine Veränderung der Nutzungsansprüche und Grundstücksflächenerfordernisse konnte eine Verkürzung der beiden Erschließungsstraßen B (Süd/Nord) und B 1 (West/Ost) vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang mußten die vorgesehenen Leitungstrassen (Leitungsrechte auf privaten Grundstücken) der neuen Situation angepaßt werden.

Wegen einer Kleinerparzellierung der Grundstücke wurden 2 zusätzliche Stichstraßen geplant.

4. Vorbehaltsflächen entlang der Autobahn

Von der Straßenbauverwaltung wurde eine Zustimmung zu baulichen Anlagen innerhalb eines 100 m Abstandsstreifens nicht in Aussicht gestellt.

Da nun jedoch Stellflächen generell ab 80 m Abstand zugestimmt wird, wurde die Pflanzgebotszone auf den privaten Grundstücken um 20 m nach Westen verschoben.

5. Blockheizkraftwerk

Die Entscheidung zugunsten eines Nahwärmeversorgungskonzeptes macht die Festsetzung eines Standortes für ein Blockheizkraftwerk (BHKW) erforderlich. Dieses BHKW erhält unmittelbar an der Haupterschließungsstraße einen zentralen Standort, von dem auch das westlich der Autobahn gelegene zukünftige Gewerbegebiet mitversorgt werden kann.

15. Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen im Rahmen der 2. Offenlegung

Anlaß für die erneute Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren folgende Faktoren:

1. Flächen unmittelbar an der BAB 19

Da einer Bebauung und gewerblich-/industriellen Nutzung der Flächen in einem Abstand von 60 m zum Rand der Fahrbahn der Autobahn nicht zugestimmt wird, erfolgte eine Umwandlung der Industriegebietsfestsetzung zu einer öffentlichen Grünfläche. Diese Grünfläche bleibt der Sukzession überlassen.

2. Starkstromtrasse entlang der BAB 19

Die zwischenzeitlich gebaute 380 kV-Starkstromleitung (innerhalb der Sukzessionsfläche) wurde nachrichtlich mit Freihaltezone in den Plan übernommen.

3. Nutzung der Flächen im Nahbereich zur BAB 19

Die Nutzung der Industriegebietsflächen im Abstand von 80-100 m zum Rand der Fahrbahn der Autobahn wurde allgemein auf die Errichtung von Stellplätzen und sonstige ebenerdige Anlagen beschränkt.

4. Zufahrt zur BAB 19

Die derzeitige Zufahrt zur Autobahn (Ostseite) wurde aus dem Geltungsbereich des Planes herausgenommen.

5. Leitungsrecht

Eine vorhandene Stromleitung und das zugehörige Leitungsrecht im nördlichen Planbereich werden an die Grenzen des berührten Grundstückes verlegt und mit einer privaten Stromversorgungsstation verknüpft.

16. Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kavelstorf hat der Begründung des Entwurfes am ~~16.12.92~~ zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ~~12.1.93~~ bis ~~12.2.93~~ einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die während bzw. nach der Auslegung vorgenommenen Änderungen/Ergänzungen berührten die Grundzüge der Planung, deshalb haben die o.g. Unterlagen in der Zeit vom ~~15.10.95~~ bis ~~15.11.95~~ einschließlich erneut ausgelegen (2. Durchgang).

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und ~~unverändert~~ ergänzt von der Gemeindevertretung Kavelstorf in seiner Sitzung am ~~16.2.93~~ als Begründung der Satzung beschlossen.
und 29.2.96

Kavelstorf, den *13.06.1996*



~~-(Gemeindevorordnetenvertreter)~~

Aufgestellt:
Kavelstorf, 15.05.1995
Ri/Sc-G1A033-03

Planungsbüro Hahm GmbH R.

Aufgrund geltend gemachter Bedenken und Anregungen wurden Ergänzungen vorgenommen. Diese sind (grün) gekennzeichnet.