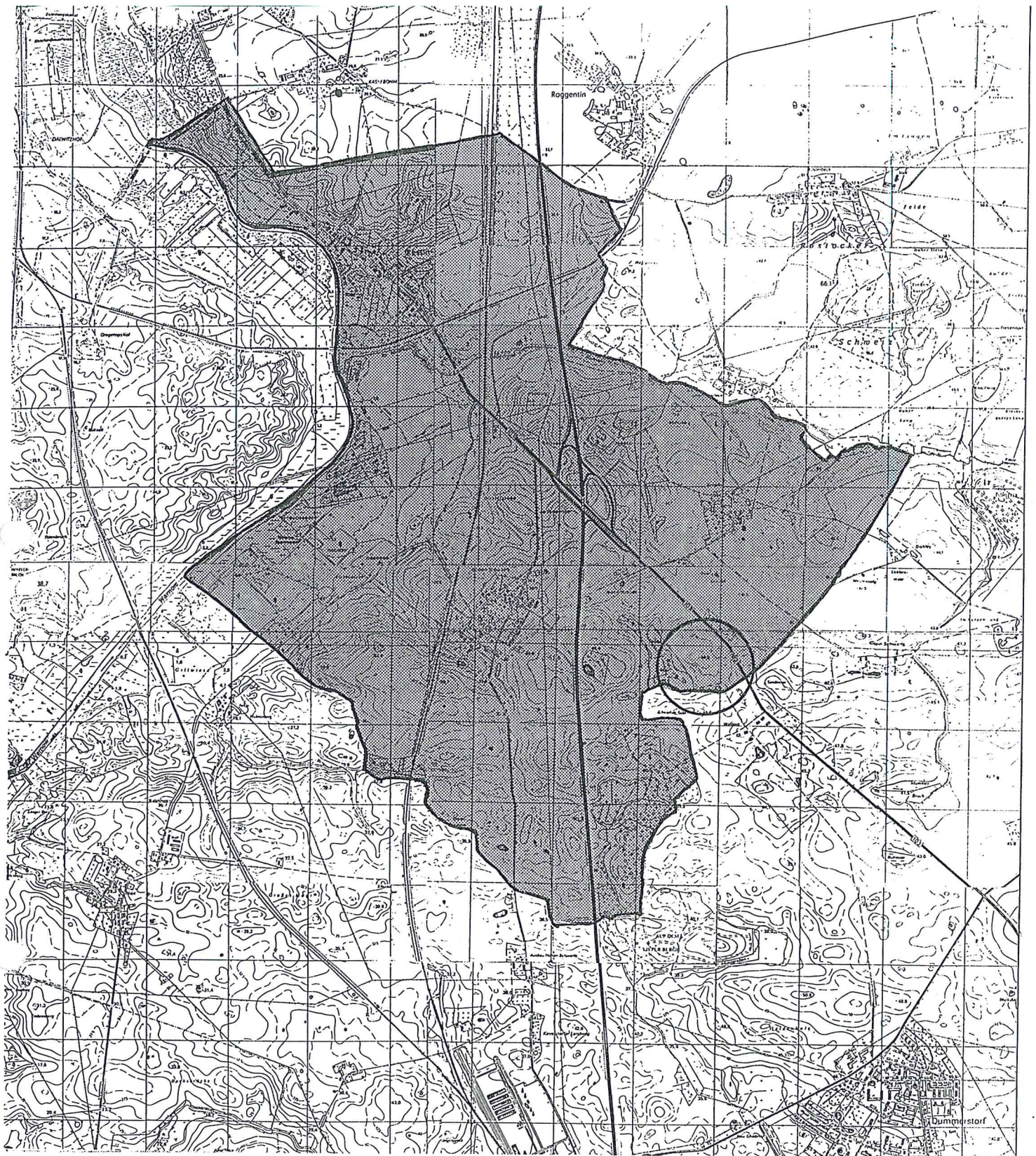




Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Kessin

Begründung

Planungsgruppe Blanck, Jungfernstieg 14 , O-2300 Stralsund, Tel.(0161)1442352

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Osten des Gemeindegebietes in der Nähe der Ortschaft Beselin direkt zwischen der Bundesstraße 103 und der etwas weiter entfernten Autobahn. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt etwa 12,7 ha, die derzeit als Ackerfläche genutzt werden. Im Nordwesten grenzt der Planbereich des 1. Bauabschnittes an (Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung), im Nordosten verläuft die Bundesstraße 103 und im Süden werden die Grenzen der Nachbargemeinde Dummerstorf und das Große Moor tangiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow sowie in der Trinkwasserschutzzone III der Wassererfassung Beselin und Hohen Scharfs.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Kessin erfüllt als Stadtrandgemeinde von Rostock wichtige Ergänzungsfunktionen. In Abstimmung mit der Hansestadt und der Landesplanungsbehörde sollen daher in verkehrsgünstiger Lage Ausweichstandorte für einheimische Unternehmen sowie Ansiedlungsflächen für Kleingewerbe geschaffen werden, die sich innerhalb der Ortslagen der Gemeinde aufgrund der Siedlungsstruktur und sich verschärfender Umweltschutzauflagen nicht sinnvoll einordnen lassen.

Da die Gemeinde Kessin nach den abgestimmten vorläufigen Funktionszuweisungen künftig wichtige, qualitative Wohnfunktionen innerhalb des Großraumes Rostock einnimmt, ist ein gewisses Arbeitsplatzpotential am Orte unabdingbar. Diesen Zwecken soll der vorliegende Bebauungsplan dienen.

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bisherige Rechtsverhältnisse

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan enthält in seinem Entwurf die dem Bebauungsplan entsprechenden Aussagen. Aufgrund der Dringlichkeit der Bereitstellung von gewerblichem Bauland soll der Bebauungsplan jedoch beschleunigt bearbeitet und beschlossen werden, so daß er der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorangestellt wird (vorzeitiger Bebauungsplan, § 246 a BauGB und § 8 Abs. 4 BauZVO).

Nach den bisherigen Rechtsverhältnissen wäre das Gebiet bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, eine Besiedlung zu Gewerbebezwecken nach den §§ 34 und 35 BauGB käme daher nicht in Betracht, so daß die Notwendigkeit des Erlasses einer Bebauungsplansatzung besteht.

3. Städtebauliche Konzeption

Aufgabe des städtebaulichen Entwurfes war die Fortführung des bereits fertig geplanten 1. Bauabschnittes unter Berücksichtigung der landschaftlichen Einordnung des Gebietes, einer qualitätvollen Anordnung und Gestaltung der baulichen Anlagen (soweit dies bei den Erfordernissen von Gewerbegebieten möglich erscheint) sowie einer wirtschaftlichen Erschließung.

Vom Anschlußpunkt des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung wurde eine mittige, alleeartig eingefasste Erschließungsstraße mit abschließendem Wendepplatz vorgesehen, die beiderseits von 80 bis 130 m tiefen Gewerbegrundstücken gesäumt ist. So lassen sich Grundstücksgrößen zwischen 2000 und 6000 qm realisieren und wirtschaftlich vermarkten. Östlich besteht eine Anbindung für Fußgänger/Radfahrer Richtung Dummerstorf. Das Gebiet integriert sich mit den Abstandsgrünflächen zu den angrenzenden Landschaftselementen gut in die Umgebung.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Gewerbegebiete in einer Gesamtgröße von rund 9,5 ha bleiben Betrieben mit nicht wesentlich störenden Nutzungen gemäß Abstandsklassen I-V des Abstandserlasse des Landes Nordrhein-Westfalen vorbehalten. Damit wird eine auf amtsebene vorgegebene Gliederung der einzelnen Gewerbegebiete realisiert, die für übrige Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet Kavelisdorf ausreichende Flächen vorhält. Für das Maß der Nutzung werden die im 1. Bauabschnitt festgesetzten Werte übernommen, d. h. die nach Baunutzungsverordnung möglichen Höchstwerte werden bewußt weit unterboten, um Restriktionen hinsichtlich der Gesamtversiegelung des Gebietes einzuhalten.

4.2 Sonstige Festsetzungen innerhalb der Baugebiete

Soweit bei Gewerbegebieten vertretbar, sorgen einige gestalterische Festsetzungen für eine gewisse Linie bei der Gestaltung von Baukörpern, Umfeld und öffentlichem Straßenraum. Der Schwerpunkt wurde dabei auf die Ausgestaltung des unbebauten Raumes gelegt, da sich dadurch manche betrieblich notwendige "Verunstaltung" städtebaulich heilen läßt.

Die sich aus der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III ergebenden Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen, sind bei der Ansiedlung von Gewerbe zu berücksichtigen.

5. Grünordnung

5.1 Aufgabe und Zielsetzung

Durch das Fehlen einer Landesgesetzgebung finden unmittelbar die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes Anwendung. Entsprechend der dortig im § 8 vorhandenen Bestimmungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft derart auszugleichen, daß keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild widerhergestellt oder neu gestaltet ist. Dabei sind die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen im Fachplan oder einem landschaftspflegerischem Begleitplan darzustellen.

Im Rahmen der Erstellung dieser Planung werden daher die aus einer Bestandsbewertung abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen dargestellt und als Festsetzungen in die Planzeichnung und den Text der Bebauungsplansatzung integriert.

5.2 Bestandsbewertung

Der Planungsraum liegt zwischen den Fließtälern der Warnow und des Warnowzuflusses Kösterbeck, jedoch außerhalb deren ökologisch wertvollen Einzugsbereichen. Angrenzend befinden sich nordöstlich die noch in Fragmenten vorhandene Baumallee der Bundesstraße 103 und südöstlich die mit Nadelbäumen bestandenen Anlagen "Waldeck" in der Gemarkung Dummerstorf. Südwestlich schließt - als typischer Bestandteil der eiszeitlichen Flußtalandschaft - das gehölzbestandene Große Moor an.

Das 12,7 ha große Plangebiet wird heute ausschließlich für intensive Ackerwirtschaft (1991: Maisanbau) genutzt, was zu erheblichen vor allem ökologischen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führt. Ein im südlichen Zipfel des Gebietes in alten Karten verzeichneter Soll ist offenbar zwischenzeitlich zugeschoben worden. Die Flächen sind daher als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten nur sehr bedingt geeignet und erfüllen durch die Versickerungs- und Verdunstungsmöglichkeiten lediglich noch bestimmte Funktionen des Wasserhaushaltes.

Das flachwellige Gebiet für sich entbehrt jeglicher landschaftlicher Qualitäten. Nur die angrenzend vorhandenen Landschaftselemente wie Altbaumallee und Großes Moor sind von der Bundesstraße 103 als Teile eines visuell-ästhetischen Landschaftsbildes wahrzunehmen.

5.3 Maßnahmen der Grünplanung

Im Zuge der Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt liegen folgende Prämissen der Konzeption zugrunde: Beanspruchung von relativ wertlosen Ackerflächen für die Besiedlung, Schutz der angrenzenden Landschaftsstrukturen durch breite Randstreifen, Aufrechterhaltung des Bodenwasserhaushaltes, Schutz des Oberflächenwasserhaushaltes.

Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild wird das Gebiet eingebettet in einen Ring von Grünflächen, die unter Verwendung von heimischer, standortgerechter Vegetation ausgestattet werden.

Zum Ausgleich der, trotz der o.a. Maßnahmen, verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Entzug von Flächen für die Bebauung, die gegenwärtig noch - allerdings in sehr beschränktem Umfang - als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten dienen, sowie den natürlichen Ablauf des Niederschlagswassers gewährleisten) werden folgende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Schaffung eines insgesamt rund 3,5 ha umfassenden, äußeren Grüngürtels, im Bebauungsplan mit der Festsetzung Extensivgrünfläche, öffentlich gekennzeichnet. Diese Flächen bilden die landschaftliche Eingrünung des Gebietes und stellen Pufferzonen zu den angrenzenden Landschaftselementen Großes Moor und Altbaumallee dar bzw. dienen der Ausbildung eines natürlichen Waldrandes im Bereich Waldeck. Die Flächen werden mit ausschließlich einheimischen Pflanzenarten, naturnah in vielfältiger Struktur angelegt.
- Wiederherstellung des ehemals vorhandenen Solls im Süden des Plangebietes mit natürlicher Ausbildung der Ufergestaltung mit flachen Böschungswinkeln, Flachwasserzonen und Bepflanzung sowie Integration in den äußeren Grüngürtel.
- Schaffung eines straßenbegleitenden, inneren Grüngürtels, der sich aus anzulegendem Großbaumbestand, bis 5 m breiten Straßenbegleitgrünflächen, den als mehrreihige Hecken vorgeschriebenen Grundstückseinfriedungen und den unversiegelt verbleibenden

Vorgärten der Baugrundstücke zusammensetzt und der durch die in südöstlicher Verlängerung der Straße befindliche Grünfläche, den Anschluß an die öffentliche Parkanlage des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung und die seitlich mit Hecken bestandenen Grundstücksgrenzen mit den vorgenannten Elementen vernetzt ist.

Durch die Maßnahmen werden die angrenzend vorhandenen, erhaltenswerten Landschaftselemente vor Beeinträchtigung geschützt. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden derart minimiert bzw. ausgeglichen, daß über die gesetzlichen Anforderungen hinaus, eine positive Gesamtbilanz aufgestellt werden kann.

6. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Anbindung an die bis zur Plangrenze des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änderung bereits vorgesehene Planstraße, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an die Bundesstraße 103 anbindet. Die Straße hat eine 6,50 m breite Fahrbahn und alternierend angeordnete Parkstreifen (2,50 m Breite, auch für LKW geeignet), getrennt durch beidseitige, baumbestandene Grünstreifen sind 2,50 m breite Geh-/Radwege vorgesehen. Am Ende der Straße ist ein Wendeplatz mit 24 m Durchmesser angeordnet. Fußläufig (und für Radfahrer) besteht von hier durch die Grünflächen Verbindung zur Bundesstraße 103 Richtung Dummerstorf.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung ist durch die Verlängerung des bereits projektierten Netzes des 1. Bauabschnittes möglich, das den Anschluß an das zentrale Trinkwassernetz der Hansestadt Rostock vorsieht. Die Wasserversorgung zu Feuerlöschzwecken erfolgt durch Nutzung des Rückhaltebeckens des 1. Bauabschnittes.

Die Schmutzwasserentsorgung ist im Trennsystem durch Anschluß an das bereits projektierte System des 1. Bauabschnittes herzustellen, das den Anschluß über das Abwasserpumpwerk Kessin zur zentralen Kläranlage Rostock vorsieht. Abwässer, in denen gefährliche Stoffe enthalten sind, die der Abwasserherkunftsverordnung unterliegen, sind in entsprechenden Vorbehandlungsanlagen vorzubehandeln, bevor sie in das zentrale Schmutzwassernetz eingeleitet werden. Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen soll möglichst auf den Baugrundstücken selbst verbleiben und versickert bzw. für andere Zwecke genutzt werden. Das auf den versiegelten Hof- und Verkehrsflächen anfallende Abwasser wird über vorgeschaltetem Sandfang, Koaleszenzabscheider und Leichtflüssigkeitsabscheider dem Rückhaltebecken des 1. Bauabschnittes zugeführt und schließlich über Vorfluter der Warnow zugeführt. Die Bestimmungen des Mecklenburg-Vorpommerschen Wassergesetzes, wonach ggf. Genehmigungen für Einleitungen in Gewässer einzuholen sind, werden beachtet.

Die Erschließungsmaßnahmen sind mit der Abteilung Anschlußwesen der Nordwasser GmbH abzustimmen.

7.2 Elektroenergie und Gas

Die Stromversorgung erfolgt aus dem 1. Bauabschnitt heraus durch Erweiterung des Netzes. Dazu waren im Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung bereits entsprechende Flächen für die Anordnung einer Transformatorenstation vorgesehen.

Die Gasversorgung kann bereits von Anfang an sichergestellt werden. Dazu erfolgt die Erweiterung des im 1. Bauabschnitt geplanten Netzes, das Anschluß an die nordöstlich des Plangebietes verlaufende Hauptleitung hat.

7.3 Sonstiges

Der Anschluß an das Fernsprechnet der Telekom soll kurzfristig erfolgen. Die notwendigen Kabelkanäle werden bei der Konzeption der Erschließungsmaßnahmen vorgesehen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind zum Zwecke der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger dem Fernmeldeamt Rostock so früh wie möglich anzuzeigen.

Die Briefzustellung erfolgt durch die Deutsche Bundespost.

Die Zuständigkeit für die Sicherung einer zentralen Müllentsorgung liegt bei der Kreisverwaltung Rostock. Sie hat entsprechend der Abfallsatzung des Kreises zu erfolgen. Auf den Baugrundtücken ist den Anforderungen moderner Recyclingsysteme Rechnung zu tragen. Bei vorgesehener Errichtung von Anlagen zur Aufbereitung, Behandlung, Verwendung bzw. Zwischenlagerung von Abfällen im Gewerbegebiet ist durch den Betreiber eine Genehmigung beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Rostock zu beantragen.

Der anfallende Bodenbaushub ist über eine entsprechende Massenbilanz einer weiteren Verwendung zuzuordnen.

8. Wechselwirkungen mit der Umgebung

8.1 Immissionen

Zur Beurteilung der von der Bundesstraße 103 auf das Plangebiet wirkenden Schallimmissionen wurde eine Berechnung des Schallschutzes nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorgenommen. Betrachtet wurde die Situation an der ungünstigsten Stelle:

angenommene Verkehrsmenge im Jahresdurchschnitt: 8000 DTV

Abstand: 39 m

Höhenunterschied: 2 m

	tags	nachts
stündliche Verkehrsstärke (Tab. 4)	480	88
maßgebender LKW-Anteil	20 %	20 %
normierter Mittelungspegel (Bild 3)	68.0 dB	61.0 dB
Korrektur Geschwindigkeit 60 km/h (Bild 4)	- 2.5 dB	- 2.5 dB
Korrektur Straßenoberfläche Asphaltbeton (Tab. 2)	- 0.5 dB	- 0.5 dB
Emissionspegel (Formel 25)	65.0 dB	65.0 dB
Korrektur für Abstand 39 m (Bild 19)	- 2.5 dB	- 2.5 dB
Beurteilungspegel (Formel 24)	62.5 dB	55.5 dB

Durch die zwischen Schallquelle und Immissionsort vorgesehene Bepflanzung und Geländeregulierung ist eine weitere Pegelminderung von 1 dB zu erwarten, so daß die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (tags 65 dB, nachts 55 dB) eingehalten werden.

8.2 Emissionen

Durch den Ausschluß wesentlich störender Branchen sowie ausreichende Schutzabstände sind auf angrenzende Bereiche keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen so errichtet und betrieben werden, daß

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare, schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind nur in Industriegebieten anzusiedeln.

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen, die zur Durchführung der Planung benötigt werden, sollen von der Gemeinde erworben werden. Bodenordnende Maßnahmen erscheinen nicht notwendig.

10. Kosten für die Gemeinde Kessin

Für die geplante Erschließung des Gebietes sind Flächen von etwa 7200 qm auszubauen und etwa 35000 qm Grünfläche anzulegen. Die Kosten hierfür betragen voraussichtlich etwa 3,0 Mio DM. Zur Deckung dieser Summe sollen die möglichen Zuschüsse des Bundes und des Landes ausgenutzt werden. Der verbleibende Teil kann zu 90 % auf die Erwerber der Baugrundstücke umgelegt werden. Der Rest von 10 % verbleibt der Gemeinde.

Kessin, den 08. Dezember 1992

(Wulf, Bürgermeister)

