

G E M E I N D E K A V E L S T O R F

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 A

"GEWERBEPARK NEU-GRIEBNITZ (OST)"

BEGRÜNDUNG

Planungsbüro Hahm GmbH VBI
Mindener Straße 205
4500 Osnabrück

Bearbeitung: Sigrun Müller
 Norbert Reimann
 Annegret Tielmann

Stand: Mai 1991

Inhalt:

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	4
2. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	5
3. Inhaltliche - Räumliche Entwicklung des Bebauungsplanes	5
4. Räumlicher Geltungsbereich	6
5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	6
6. Lage und Bedeutung im Raum	7
7. Situation im Plangebiet	7
8. Konzept der Planung	8
8.1 Städtebauliches Konzept	8
8.1.1 Allgemeine Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
8.1.2 Festsetzungen im Bereich des Gewerbe und Industriegebietes	9
8.2 Grünflächen /Freiraumkonzept	10
8.3 Immissionsschutz	11
8.3.1 Lärmschutz	11
8.3.2 Schutz vor sonstigen Emissionen	12
8.4 Verkehrskonzept	12
8.4.1 Äußere Erschließung	12
8.4.2 Innere Erschließung	13
9. Ver- und Entsorgung	15
9.1 Wasser	15
9.1.1 Bestehende Verhältnisse	15
9.1.2 Konzeption zur Abwasserableitung	15
9.1.3 Konzeption zur Niederschlagswasser-ableitung	16
9.1.4 Konzeption zur Wasserversorgung	17
9.2 Energie	17
9.2.1 Elektrizität	17
9.2.2 Gas	17
9.3 Abfall	17

	Seite
10. Kennzeichnungen und Hinweise	18
10.1 Bodenverhältnisse	18
10.2 Altlasten	18
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	18
12. Flächenbilanz	19
13. Schätzung der Erschließungskosten	19

Anhang:

Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 1122).
- In Verbindung mit den §§ 5 und 21 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung vom 17.05.1990).
- Die Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20. Juli 1990 (GBL. 45 S. 739) in den Teilen, die in § 246a BauGB Erwähnung finden.
- Die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abs. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 90 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 885, 1124).
- Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991)
- Die Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern übergeleitet aus der Bauordnung der DDR vom 20. Juli 1990 durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (Kapitel III, Artikel 9).

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.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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.

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 Stadtverordnetenversammlung datiert vom 13.01.1991. Dieser Bebauungsplan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbe- und Industriegebiet Kavelstorf" wurde vom Planungsbüro Hahn (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 Kavelstorf Bedarfe ausgelegte Planung handelt. Die Nachbargemeinden unterstützten die Aufstellung des B-Planes bei den Genehmigungsbehörden teilweise unter Verzicht auf Baugebiete innerhalb des eigenen Gemeindegebietes.

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

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 Anzeigeverfahren des Bebauungsplanes wird nicht erwartet, so daß die Aufstellung des B-Planes, da dringende Gründe (Schaffung von Arbeitsplätzen) es erfordern, im Sinne des § 9 (4) BauGB vorzeitig erfolgt.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, soweit sie aus dem FNP-Entwurf und sonstigen Entwicklungsabsichten hervorgeht, wurde bei der B-Plan-Aufstellung berücksichtigt.

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- oder Wasserloch 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.

Das gesamte Plangebiet wird durch die Autobahn Berlin - Rostock 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 in seinem derzeitigen Ausbauzustand nur als Bedarfsauf(aus)fahrt gewertet werden.

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 Allgemeine Festsetzungen des Bebauungsplanes

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, ist diese ausnahmsweise zulässig, 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.

8.1.2 Festsetzungen im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes

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 am westlichen, südwestlichen und südöstlichen Rand 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 das zuständige Gewerbeaufsichtsamt im Rahmen der Baugenehmigung vorgenommen.

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

Sollte es im Einzelfall erforderlich sein, die Grünstreifen für Betriebsabläufe mitzubenutzen, so kann dies nur insoweit zugelassen werden, als der Grünzusammenhang bestehen bleibt und nur die Lage des Grünstreifens verschoben wird. In besonderem Maße könnte dies parallel zur Autobahn wünschenswert werden, falls die Straßenbaubehörden einer baulichen Nutzung ihrer Vorbehaltsfläche (100 m-Zone) zustimmen.

Große Grundstücke und die in Modulen zusammengefaßten kleineren Grundstücke sind mit 14 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.

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 14 m Breite vorgesehen, die sowohl vorhandene, ökologisch vorhandene 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.

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 Regenrückhaltebecken.

Über Art und Intensität der Bepflanzung und Gestaltung gibt der Grünordnungsplan Aufschluß, der der Begründung als Anhang beigelegt ist.

8.3 Immissionsschutz

8.3.1 Lärmschutz

Das geplante Gewerbegebiet erhält schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche, 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 rd. 100 m bis zur schützenswürdigen Bebauung im Gewerbegebiet 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 rd. 25 m bis zur schutzwürdigen Bebauung im Gewerbegebiet werden ebenfalls die Immissionswerte nicht überschritten (bei der Berechnung nach der RLS 90 sind die Grenzwerte nach der 16. BImSchVO angesetzt worden).

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 Doppelaanschlusses im Zusammenhang mit dem Autobahnkreuz ("Küstenautobahn") verlangt das Straßenbauamt eine Ausdehnung der Bauverbotszone (§ 9 FernStrG) auf 100 m. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt dennoch Zustimmungen zu Bauvorhaben erteilt werden, ist eine Einhaltung der Lärmwerte der DIN 18005 durch Maßnahmen an den einzelnen Gebäuden sicherzustellen.

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 grundsätzlich zu schützen, wird ein 2,50 m hoher Wall hergestellt. Hierdurch sind ansiedelnde Gewerbebetriebe von ihrer Nachweispflicht und Immissionsschutzbeschränkung jedoch nicht befreit.

Die durch den 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) besteht zur Zeit aus provisorischen Sonderrampen ohne Ein- bzw. Ausfädelspuren. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, vor allem im Hinblick auf zunehmenden Schwerlastverkehr, ist ein Ausbau dieser Anschlußstelle dringend geboten.

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. Die gepalnten Zu-/Abfahrten werden zur Verdeutlichung in gestrichelter Form dargestellt. 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 wird, weil sie langfristig entfallen soll, als Grünfläche festgesetzt.

Die derzeitige Erschließung kann als gesichert bezeichnet werden, weil Übergangsweise die Autobahnanschlußstelle Dummerstorf an der Straße F 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, die nach etwa 750 m in einer Wendeschleife endet und der Erschließung des Industriegebietes dient. Von dieser Straße zweigt ein kurzer Stich, der einige Gewerbegrundstücke erschließt, in östlicher Richtung zum Regenrückhalte- und Regenklärbecken ab.

Die Nord-Süd-Erschließungsstraße (Sammelstraße) soll folgenden Ausbauquerschnitt 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 Seitenstraße erhält einen geringfügig kleineren Querschnitt.

Für den Anschluß der Sammelstraße an die Straße Kavelstorf - Dummerstorf wird 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 und von 20 m/70 m für die Einmündung in die Sammelstraße 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 sind für eine Befahrung mit Schwerverkehr als vorläufige Maßnahme bis zum Ausbau der Anschlußstelle Kavelstorf aufzuweiten.

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 geplanten Gewerbe- und Industriegebietes Kavelstorf 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 innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Insofern sind innerhalb der wasserwirtschaftlichen Planung diese Besonderheiten zu beachten. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43850 und DVGW W 101.

Im südlichen Bereich des Gebietes besteht zur Zeit eine Abwasserleitung, die als Überlaufleitung einer Kleinkläranlage des Ortes dient und in den Zarnegraben entwässert.

9.1.2 Konzeption zur Abwasserableitung

Das gesammelte Abwasser soll durch ein im Kreuzungsbereich der beiden Erschließungsstraßen liegendes Pumpwerk über eine Druckrohrleitung zur Kläranlage Dummerstorf übergeleitet werden. Von dort soll mit Inbetriebnahme eines im Bau befindlichen Pumpwerkes eine spätere Weiterleitung zur Kläranlage Rostock erfolgen.

Die derzeitig das Gewerbegebiet im südlichen Bereich querende Abwasserleitung mit Einleitung in den Zarnegraben soll umverlegt werden, so daß durch die Grundstückserwerber eine Bebauung erfolgen kann.

Bis zur Inbetriebnahme der Pumpwerke und Überleitung mit einer Druckleitung nach Dummerstorf wird ein Provisorium erstellt, in dem das anfallende Schmutzwasser in einer Fäkalsammelgrube gesammelt wird und je nach Bedarf zur Dekanteranlage nach Rostock abgefahren werden soll.

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 entzogen 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:

$$\begin{aligned} 800 \text{ mm jährl. Niederschlag} &= 0,8 \text{ m}^3 \\ 0,8 \text{ m}^3 \times \frac{2}{100} \times 1.000 \text{ m}^2 \text{ Dachfläche} &= 16 \text{ m}^3 \text{ Zisternengröße} \end{aligned}$$

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 Zarnowgraben 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 Mengen mit einer Rückhaltezeit verzögert dem jeweiligen Vorfluter zugeleitet wird. Das verschmutzte Niederschlagswasser wird in dem Regenrückhaltebecken 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

Für die Versorgung des Gewerbe- und Industriegebietes ist Übergangsweise die derzeit bestehende Wasserfassung im Bereich Wasserwerk Griebnitz vorgesehen. Da die Kapazität des bestehenden Wasserwerkes für das gesamte Gewerbegebiet nicht ausreicht, ist vorgesehen, freie Kapazitäten des Wasserwerkes Bandelstorf zu nutzen, welches bislang den Ort Dummerstorf versorgt. Dazu ist die Verlegung einer Anschlußleitung nach Dummerstorf vorgesehen.

Die vorhandene Aufbereitungsanlage soll bis dahin die Versorgung sicherstellen und für eine Wasserbevorratung evtl. ein Speicherbecken errichten.

Für die Bauphase kann das benötigte Wasser durch Tankwagen zur Verfügung gestellt werden.

9.2 Energie

9.2.1 Elektrizität

Die Elektrizitätsversorgung ist zur Zeit noch unzureichend. Eine Entscheidung über ein Nah- oder Fernversorgungskonzept fällt in naher Zukunft. Die im Gebiet vorhandenen Stromleitungen werden unterirdisch verlegt. Anschlußpunkt ist der Abspannmast der 20-kV-Leitung im Norden des Gebietes.

9.2.2 Gas

Die Gasversorgung kann von verschiedenen Unternehmen übernommen werden, die auch heute schon umliegende Bereiche mit Stadtgas versorgen. Das Stadtgas oder später auch Erdgas können dem Betrieb eines oder mehrerer Blockheizkraftwerke dienen, die das Gebiet mit Strom und Wärmeenergie beliefern könnten.

9.3 Abfall

Die Hausmüllabfuhr in Kavelstorf wird von der Stadt 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 Geschiebemergel. 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.

Ein Bodengutachten soll die vorhandenen Kenntnisse fundieren.

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	% der Gesamtfläche
GE-Gebiet	3.170 ha	7,0 %
GI-Gebiet	29.478 ha	65,5 %
Fläche für Ver- und Entsorgung:	1.445 ha	3,0 %
öffentliche Grünfläche:	8.138 ha	18,5 %
Verkehrsfläche (ohne BAB):	2.606 ha	6,0 %
Gesamtfläche:	47.017 ha	100,0 %

13. Schätzung der Erschließungskosten

1. Straßenbau

Erschließungsstraßen	1,95 Mio
Straßenbeleuchtung	0,17 Mio
Stichstraßen	0,33 Mio
Landesstraße	0,38 Mio
	<u>2,83 Mio</u>

2. Be- und Entwässerung

Schmutzwasserableitung	2,30 Mio
Niederschlagswasserabltg.	2,35 Mio
Wasserversorgung	2,52 Mio
	<u>7,17 Mio</u>

3. Begrünung

ökologische Ausgleichsmaßnahmen	0,46 Mio
Schutz und Sicherungsmaßnahmen für besonders schützenswerte Bereiche	0,06 Mio
Erholungseinrichtungen	0,06 Mio
	<u>0,58 Mio</u>

4. Gesamterschließungskosten

(Brutto)	<u>10,58 Mio</u>
----------	------------------

Ein Teil der Kosten kann später über Erschließungsbeiträge und Grundbesitzveräußerungen evtl. auch durch Beiträge nach Kommunalabgabengesetz ausgeglichen werden.

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.

Aufgestellt:
Osnabrück, 06.05.1991
Ri/Re-G0A044-12

D. Wallendorf
Beratender Ingenieur VBI

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Gemeinde Kavelstorf hat der Begründung des Entwurfes am 21.05.1991.... zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 12.06.1991... bis 12.07.1991... einschl. öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert/ergänzt von der Stadtverordnetenversammlung Kavelstorf in seiner Sitzung am 29.07.1991... als Begründung der Satzung beschlossen.

Kavelstorf, 30.07.1991

.....
(Bürgermeister)

.....
(Stadtverordnetenvertreter)