

# **BEGRÜNDUNG**

## **Stadt Laage**

**Bebauungsplan Nr. 16**

**Airpark Laage Nord III**

# Inhaltsverzeichnis:

<b>1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aufstellungsbeschuß .....	3
1.2 Lage und Größe des Plangebietes .....	3
1.3 Planungsanlaß, Planungsziele und Standortauswahl .....	3
1.4 Raumordnung und Landesplanung .....	4
<b>2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> .....	<b>5</b>
<b>3 RESTRIKTIONEN UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b> .....	<b>6</b>
3.1 Restriktionen .....	6
3.2 Städtebauliches Konzept.....	8
<b>4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3 Bauweise und Baugrenzen.....	14
4.4 Verkehrsflächen .....	14
4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	15
4.6 Sonstige Festsetzungen .....	15
4.6.1 Öffentliche Grünflächen .....	15
4.6.2 Private Grünfläche .....	16
4.6.3 Pflanzliste.....	17
<b>5 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG</b> .....	<b>18</b>
<b>6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>19</b>
6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	19
6.2 Auswirkungen auf die Nachbarschaft .....	20
6.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	20
6.4 Hinweise.....	20
6.4.1 Baugrundeigenschaften .....	20
6.4.2 Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG .....	21
6.4.3 Altstandorte und Altablagerungen .....	21
6.4.4 Denkmalschutz.....	21
6.4.5 Planungsrechtliche Hinweise.....	21
6.4.6 Lärmschutzbereich.....	21
6.4.7 Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen.....	21
<b>7 FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>22</b>
<b>8 VERFAHRENSVERMERKE</b> .....	<b>23</b>

# **1 Grundlagen der Planaufstellung**

## **1.1 Aufstellungsbeschluß**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laage in der Sitzung am 12.01. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Airpark Laage Nord III“ beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgemacht.

## **1.2 Lage und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 befindet sich im Ortsteil Kronskamp im westlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Laage und wurde bisher hauptsächlich als Kläranlagen- und Garagenstandort genutzt. Das Plangebiet umfaßt eine im wesentlichen dreieckige Fläche mit einer Größe von ca. 7,5 ha, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum militärischen Teil des Flughafens Rostock-Laage liegt, der im Westen bis an das Plangebiet heranreicht. Im Süden wird die Grenze durch ein Bahngleis der Bundeswehr markiert, das zur Versorgung des militärischen Teils des Flughafens Rostock-Laage dient. Im Osten bildet die Bundesstraße B 103 den Abschluß. Im nordwestlichen Bereich wird eine Zuwegung zum Plangebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um hier die erforderliche Fläche für einen Ausbau der Erschließungsstraße zu sichern. Der Geltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 7,6 ha. Der genaue Zuschnitt ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **1.3 Planungsanlaß, Planungsziele und Standortauswahl**

Die Stadt Laage verfügt zur Zeit über zwei Gewerbe- und Industriegebiete. Beide Flächen befinden sich nördlich des jetzigen Plangebietes und sind in den 90er Jahren entwickelt und baureif gemacht worden. Aufgrund guter Ansiedlungserfolge in den letzten Jahren sind die erwähnten Standorte inzwischen fast vollständig mit Gewerbebetrieben belegt. Die Stadt Laage hat somit keine nennenswerten Flächenreserven für gewerbliche Ansiedlungen. Insbesondere fehlen größere, zusammenhängende Flächen. Da von einem größeren Unternehmen ein Ansiedlungswunsch an die Stadt herangetragen wurde, besteht die Notwendigkeit, kurzfristig einen geeigneten Standort zu mobilisieren. Durch eine erfolgreiche Ansiedlung dieses oder anderer Unternehmen könnten weitere Arbeits-

plätze geschaffen werden, die angesichts der wirtschaftlichen Situation von Stadt und Region dringend erforderlich sind. Da sich der Bereich des Plangebiets im Besitz der Stadt Laage befindet und aufgrund der ehemaligen Nutzung sowie der benachbarten Bereiche (Gewerbegebiete und Flughafen) für eine gewerbliche Ansiedlung grundsätzlich geeignet ist, stellt die Stadt Laage diesen Bebauungsplan auf.

#### **1.4 Raumordnung und Landesplanung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock aus dem Jahr 1994, aufgestellt durch den Regionalen Planungsverband, wird die Stadt Laage als Unterzentrum ausgewiesen. Die Stadt bildet den Endpunkt einer Siedlungsachse innerhalb des Ordnungsraumes Rostock, die von der Stadt Rostock ausgeht und sich Richtung Südosten erstreckt. Laut Raumordnungsprogramm ist darauf hinzuwirken, daß in zentralen Orten ein ausreichendes Angebot an dauerhaften Arbeitsplätzen bereitgestellt wird. Das Umfeld des Flugplatzes Rostock-Laage wird zudem als Siedlungsschwerpunkt für Gewerbe außerhalb von Siedlungsachsen dargestellt. Die geplante industriell-gewerbliche Nutzung des ehemaligen Kläranlagenstandortes entspricht zudem dem Ziel, zum Schutz von Freiflächen vorrangig brachgefallene Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbe zu nutzen.

Die Inhalte des Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Laage „Airpark Laage Nord III“ unterstützen somit in geeigneter Art und Weise wesentliche Ziele der Raumordnung.

## 2 Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Zur Zeit ist das Plangebiet überwiegend als Brachfläche zu bezeichnen. Die ehemalige Kläranlage, die insbesondere zur Behandlung von Abwässern des Flughafengeländes diente, wird schon seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt. Die vorhandenen Erdfaulbecken sind in den letzten Jahren zum Teil verfüllt worden. Gruben und Klärbecken sind noch erkennbar und müssen vor einer baulichen Nutzung des Geländes entfernt werden.

Die Trasse der ehemaligen Reichsstraße 103 verläuft am westlichen Gebietsrand innerhalb des Plangebietes. Sie verbindet den militärischen Teil des Flughafens mit der heutigen B 103 und wird von der Bundeswehr als Havarieüberfahrt genutzt.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist mit Garagengebäuden belegt, die allerdings nicht mehr genutzt werden und bereits verfallen bzw. zum Teil sogar eingestürzt sind. Ein Erhalt der Gebäudesubstanz lohnt sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht. Weitere Garagen, die zur Zeit noch genutzt werden, liegen im Norden des Planungsgebietes. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen von Norden über die alte Trasse der Reichsstraße 103 und eine Zuwegung über die Verlängerung der „Heinrich-Lanz-Straße“.

Im südöstlichen Bereich befindet sich eine Senke, die mit Bäumen und Büschen bewachsen ist.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laage als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es zählt derzeit überwiegend zum unbeplanten Innenbereich. Der südöstliche Bereich, in dem Vegetationsstrukturen vorhanden sind, ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB anzusehen.

### **3 Restriktionen und städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Restriktionen**

Bei der Planung von Gewerbestandorten sollte regelmäßig der Aspekt möglicher Lärmemissionen berücksichtigt werden. Das Umfeld des Plangebietes stellt sich in Hinsicht auf angrenzende empfindliche Nutzungen als relativ unproblematisch dar. Im nördlichen Bereich befinden sich allerdings in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet die ersten Wohnhäuser der Großwohnsiedlung Krons-kamp.

Im südwestlichen Bereich befindet sich auf dem militärisch genutzten Teil des Flughafens Rostock-Laage ein Kasernengebäude, das für Wohnzwecke genutzt wird. Es hält eine Entfernung von ebenfalls ca. 100 m zur Grenze des Plangebietes ein. Der Schutzanspruch dieses Bereiches ist mit dem eines Mischgebietes gleichzusetzen. Für diesen Gebietstypus sieht die DIN 18005 genau wie die TA Lärm, die für die Beurteilung ausschließlich durch Gewerbe verursachter Lärmimmissionen heranzuziehen ist, einen maximalen Immissionspegel von tagsüber 60 dB (A) und nachts 55 dB (A) vor. Die anderen Flächen im Umfeld des Bebauungsplangebietes zählen entweder zum Außenbereich, zum Flughafen oder zum Gewerbegebiet Krons-kamp II und weisen keinerlei weitere empfindliche Nutzungen auf.

Um mögliche Konflikte erkennen zu können und sie im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigen, hat die Stadt Laage ein schalltechnisches Gutachten beim TÜV Nord, Rostock, in Auftrag gegeben. Dabei wurden zum einen mögliche Lärmbeeinträchtigungen des geplanten Gewerbegebietes auf das Wohngebiet Krons-kamp ermittelt. Zum anderen sind die Auswirkungen der Bundesstraße 103 auf Aufenthalts- und Büroräume in den zukünftigen Gewerbebauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geprüft worden.

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß im Wohngebiet Krons-kamp in den Nachtstunden die zulässigen Lärmwerte nur dann eingehalten werden können, wenn die Schalleistungspegel im Gewerbegebiet beschränkt werden. Dies gilt allerdings nur für die Nachtstunden (22.00 - 6.00). Das Gutachten empfiehlt - differenziert für einzelne Teilflächen - die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel.

Zusätzlich ist im geplanten Gewerbegebiet selber ein Schutz der Aufenthalts- und Büroräume notwendig, weil die zulässigen Lärmwerte durch Schallemissio-

nen der B 103 tagsüber um 3 dB (A) und nachts um 5 dB (A) überschritten werden.

Diese Aspekte sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umzusetzen.

Der militärische Teil des Flughafens Rostock-Laage dient der Bundeswehr als Flugfeld. Die Flächen, die an das Plangebiet angrenzen, sind von diesem durch einen Zaun getrennt. Auf der nördlichen bzw. östlichen Seite des Zaunes ist aus Sicherheitsgründen eine ca. 5 m breite Fläche von jeglicher Bebauung und höheren Vegetationselementen freizuhalten, um Beschädigungen des Zaunes erkennen und das Eindringen Unbefugter auf das militärische Gelände verhindern zu können.

Restriktionen aufgrund der Nähe zum Flughafen sind nur bedingt zu verzeichnen. Der Bereich liegt zwar innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß Luftverkehrsgesetz. Allerdings sind in diesem Sektor bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 65 m ü. NN in jedem Fall zulässig. Da das Plangebiet im Maximum eine Geländehöhe von etwa 30 ü. NN aufweist und Gebäudehöhen von höchstens 22 m vorgesehen werden, die dementsprechend auch im Planfestgesetzt werden müssen (vgl. unten), sind keinerlei Konflikte mit den Baubeschränkungszone zu verzeichnen.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der Schutzzone II nach Fluglärmschutzgesetz. Beim Bau von Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonal sind die Bestimmungen des Fluglärmschutzgesetzes (insbesondere § 7) bezüglich der baulichen Ausführung zu beachten. Ein genereller Ausschluß derartiger Nutzungen besteht allerdings nicht.

Durch die Lage an der Bundesstraße B 103 ist im östlichen Abschnitt des Plangebietes zum Teil die Baubeschränkungszone von 20 m gemäß § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz zu beachten. Eine nennenswerte Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke wird hierdurch allerdings nur im äußersten nördlichen Bereich des Plangebietes verursacht.

Eine weitere Restriktion ergibt sich aus vorhandenen Leitungstrassen. Im Plangebiet befindet ein Kanal zur Oberflächenentwässerung, der einen Durchmesser von 1 m aufweist. Vom Flugplatz Rostock-Laage ausgehend verläuft er in Ost-West- Richtung, um dann nach Norden abzuknicken und in ca. 15 m Entfernung parallel zur alten Reichsstraße aus dem B-Plan-Gebiet hinauszuführen. Der Kanal dient zur Entwässerung des Flughafengeländes Rostock-Laage und ist auf-

grund seiner Dimension nur unter erheblichem Kostenaufwand zu verlegen. Es empfiehlt sich daher die Trasse freizuhalten.

Eine weitere Restriktion bildet eine Trinkwasserversorgungsleitung mit einem Rohrdurchmesser DN 300 mm, die in ca. 30-40 m parallel zur Mittelachse der heutigen B 103 durch das Plangebiet verläuft. Eine Überbauung der Leitung ist nicht möglich. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde entschieden, die Leitung aus Kostengründen nicht zu verlegen, sondern den Bauteppich an den Leitungsverlauf anzupassen.

Wie bereits erwähnt ist der Untergrund im Bereich der ehemaligen Kläranlagenflächen nach Stilllegung der Anlage zum Teil verfüllt worden. Um Kenntnis über die Art der Verfüllung und die Eignung als Baugrund zu erhalten, hat die Stadt Laage bereits im Jahre 1998 eine Untersuchung beim Ingenieurbüro IGR (Beratende Ingenieure für Grundbau und Umwelttechnik Rostock GmbH) in Auftrag gegeben. Dabei wurden auf dem Kläranlagengelände selbst und auf der südlich angrenzenden Fläche, die zur Zeit mit den bereits erwähnten Garagenruinen und der Baum- und Buschvegetationen belegt ist, insgesamt 12 Bohrungen durchgeführt. Als Ergebnis läßt sich festhalten, daß keine Verfüllungen gefunden wurden von denen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen können. Allerdings verfügen die eingebauten Erdmassen nicht über eine ausreichende Bodenpressung, um ohne weitere Aufbereitung als Baugrund geeignet zu sein. In den südlichen Bereichen, in denen überwiegend natürlich gewachsener Boden (Geschiebelehm und Geschiebemergel) ansteht, sind besondere Sicherungsmaßnahmen vor allem in der Bauphase erforderlich, um die notwendige Standfestigkeit für Gebäude und Straßen sicherzustellen. Die generelle Verwendungsmöglichkeit als gewerbliche Baufläche auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufbereitungs- und Sicherungsmaßnahmen steht allerdings nicht in Frage. Aufgrund der vorhandenen Senken und der erforderlichen Bodenaufbereitungsmaßnahmen sollte unter Berücksichtigung der Belange der Oberflächenentwässerung eine Geländemodellierung vorgenommen werden, die ein von Süden nach Norden leicht abschüssiges Gelände erzeugt.

### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Aus den vorgenannten Einschränkungen und den beabsichtigten Planungszielen ergibt sich ein städtebauliches Konzept, das die äußere Erschließung des Gebietes über die Bundesstraße 103, die Daimler-Benz-Allee und die Gewerbestraße „Heinrich-Lanz-Straße“ vorsieht. Die „Heinrich-Lanz-Straße“ endet in einem



Wendehammer, der bereits einen Durchlaß Richtung Süden in einer für den Schwerverkehr ausreichenden Breite vorsieht. Vom Ende des Wendehammers an der „Heinrich-Lanz-Straße“ wird die hier vorhandene Erschließungsstraße entsprechend den Bedürfnissen eines Gewerbegebietes ausgebaut. Die Straße führt am Gewerbegrundstück Kulik vorbei in Richtung Osten und mündet in die Trasse der alten Reichsstraße 103. Für den Ausbau dieser Erschließungsstraße ist ein schmaler Grundstücksstreifen von ca. 5 m Breite erforderlich, dessen derzeitiger Besitzer die Bundesvermögensverwaltung ist. Die Stadt Laage möchte den erwähnten Grundstücksbereich erwerben. Vertreter der Standortverwaltung des Flughafens haben die grundsätzliche Bereitschaft zum Verkauf signalisiert.

Im weiteren Verlauf dient die Trasse der alten Reichsstraße 103, die bedarfsgerecht ausgebaut werden muß, als Erschließung. Kurz bevor die Trasse der alten Reichsstraße auf das militärische Flughafengelände trifft, soll ein Wendehammer errichtet werden. Von hier aus führt eine neue Erschließungsstraße Richtung Süden, bis zur Bahntrasse. Dadurch soll zum einen die Erschließung der zukünftigen Gewerbegrundstücke sichergestellt und zum anderen eine spätere Verbindungsmöglichkeit zu einer potentiellen Erweiterungsfläche südlich der Bahntrasse vorgehalten werden. Da die Bahntrasse selbst und das zugehörige Grundstück durch diesen Bebauungsplan nicht beplant werden, ist kein Konflikt mit eisenbahnrechtlichen Belangen zu verzeichnen.

Das nördliche Teilstück der Reichsstraße 103 wird zu einem Fußweg von 4 m Breite rückgebaut, der einerseits bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen kann, andererseits aber auch als Havarieüberfahrt zum künftigen Gewerbegebiet fungieren soll. Die hier vorhandene Anbindung an die B 103 soll für den allgemeinen Verkehr in Zukunft entfallen, da vom Straßenbauamt bereits bei der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Krons-kamp“ und bei der Ansiedlung der dortigen Tankstelle auf die aus Sicht der Verkehrssicherheit sehr ungünstige Einmündungssituation hingewiesen wurde. Betroffen von dieser Veränderung sind erstens die Nutzer der dortigen Garagen, die zukünftig zwar abgerissen werden sollen, in der Zwischenzeit jedoch über die „Heinrich-Lanz-Straße“ angefahren werden können. Zweitens ist auch die Bundeswehr betroffen. Wie erwähnt, nutzt sie die alte Reichsstraße als Havarieüberfahrt für das Flugplatzgelände. Bei einem Rückbau wird dies nicht mehr möglich sein, da der Bund z.T. Fahrzeuge mit Überbreite nutzt. Eine Zufahrt über die „Heinrich-Lanz-Straße“ kommt ebenfalls nicht in Frage, da die Kurvenradien für Fahrzeuge mit Überbreite nicht geeignet sind. Daher ist bei der geplanten Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans südlich der

Bahntrasse auf die Errichtung einer neuen Havariezufahrt für die Bundeswehr zu achten. Bis zu dem Zeitpunkt, an dem diese neue Zufahrt ihre Funktion wahrnehmen kann, ist die alte Havarieüberfahrt offenzuhalten.

Die geplanten Bebauungsstrukturen spiegeln typische Elemente eines Gewerbegebietes wider. Der Zuschnitt der Bauflächen im städtebaulichen Konzept orientiert sich an den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe nach einer weitestgehenden Flexibilität hinsichtlich der Bebaubarkeit ihrer Grundstücke. In jedem Fall wird im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes davon ausgegangen, daß große Hallengebäude entstehen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine klassische Angebotsplanung handelt, können weitere Angaben nicht gemacht werden. Um einen städtebaulichen Übergang zum nördlich des Planungsgebietes gelegenen Gewerbegebiet zu erzielen, wird im Übergangsbereich eine geringere Höhe der Gebäude (bis 10 m ) vorgesehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind dagegen Gebäude bis 22 m Höhe vorstellbar.

Weiterhin prägend für den städtebaulichen Entwurf ist die Freihaltung einer Leitungstrasse für den Oberflächenentwässerungskanal, der das Plangebiet durchquert.

## 4 Inhalt des Bebauungsplans

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Da aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens durch den TÜV Nord zum Schutz der Wohnsiedlung Krons kamp von den Gewerbebetrieben im Plangebiet in den Nachtstunden (22.00 -6.00 Uhr) immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten sind, wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die besondere Eigenschaft der Betriebe in Hinsicht auf den Schalleistungspegel eingeschränkt. Dies erfolgt nach den Ergebnissen des Schallgutachtens differenziert für einzelne Teilfläche. Die Größenordnung der jeweils zulässigen Schalleistungspegel ist aus der Planzeichnung zu entnehmen. Insgesamt handelt es sich beim festgesetzten Gewerbegebiet damit um ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE<sub>E</sub>.

Damit sind unter Berücksichtigung der nachfolgend erläuterten Einschränkungen folgende Nutzungen zulässig.

#### Gewerbegebiet GE<sub>E</sub>

zulässig sind:	nicht zulässig sind:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Anlagen für sportliche Zwecke Einzelhandelsnutzungen, sofern es sich um im Gewerbegebiet ansässige Betriebe handelt, die nicht mehr als 10 % vom Gesamtumsatz an private Endverbraucher veräußern	Vergnügungsstätten Bordelle sonstige Einzelhandelsnutzungen, sofern sie nicht den nebenstehend Einschränkungen entsprechen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Tankstellen
<b>ausnahmsweise zulässig sind</b>	
Betriebsleiterwohnungen	

Die Gründe für die Nutzungsausschlüsse im GE<sub>E</sub> sind folgende:

- Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Stadt Laage nutzt die Möglichkeit gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO, die ausnahmsweise Zulässigkeit in eine allgemeine Unzulässigkeit umzuwandeln. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist die Vermeidung publikumsintensiver und verkehrsinduzierender Nutzungen in einem Gewerbegebiet fernab der Wohngebiete sowie anderer Versorgungseinrichtungen. Dadurch soll die Zentrenstruktur der Gemeinde gesichert und vor Bedeutungsverlusten auch in Bezug auf Freizeitaktivitäten geschützt werden.

- Bordelle

Bordelle gelten als Gewerbebetriebe und sind durch den Begriff Vergnügungsstätte nicht erfaßt. Bei Ansiedlung von Bordellen muß eine Abwertung des Images des Gewerbegebietes befürchtet werden; Betriebe des verarbeitenden und produzierenden Sektors könnten eine Ansiedlung scheuen und damit möglicherweise ein klassischer „Trading-Down-Effekt“ des Bereiches einsetzen. Da die Stadt Laage allerdings einen erheblichen - auch finanziellen - Aufwand zur Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes betreiben muß, ist unter dem Gesichtspunkt der Sicherung dieser Investitionen dafür Sorge zu tragen, daß die beschriebenen Effekte nicht eintreten. Gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO werden Bordelle als allgemein unzulässig festgesetzt.

- Einzelhandelsnutzungen

Gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen nur dann zulässig, sofern es sich um im Gewerbegebiet ansässige Betriebe handelt, die nicht mehr als 10 % vom Gesamtumsatz an private Endverbraucher veräußern. Ziel dieser Festsetzung ist es, Einzelhandelsnutzungen generell auszuschließen, den Verkauf von im Gebiet hergestellten Waren allerdings in geringem Umfang zu ermöglichen. Die städtebauliche Begründung für diese Festsetzung ist in der Tatsache zu sehen, daß die Stadt Laage die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Zentrums sichern möchte. Dies ist nur möglich, wenn Einzelhandelsstandorte außerhalb des Zentrums nicht zur Ver-

fügung stehen. Sofern der Betriebszweck überwiegend auf die Produktion und die Verarbeitung von Waren ausgerichtet ist, erscheint der Stadt Laage ein zusätzlicher Einzelhandelsvertrieb in untergeordnetem Maß als unschädlich.

- Tankstellen

Da die Erschließungssituation des Gewerbegebietes mit einer Zufahrt durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Kronskamp II für verkehrsintensive Nutzungen als insgesamt ungünstig anzusehen ist, sind Tankstellen gemäß § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO unzulässig.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

Die erwähnten Anlagen sind in Gewerbegebieten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Stadt Laage nutzt die Möglichkeit gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO, die ausnahmsweise Zulässigkeit in eine allgemeine Unzulässigkeit umzuwandeln. Das städtebauliche Ziel dieser Festsetzung besteht zum einen darin, die dringend benötigten gewerblichen Bauflächen auch tatsächlich für Gewerbe vorzuhalten. Zum anderen sollen derartige Einrichtungen nicht an einem Standort angesiedelt werden, der schlecht erreichbar ist und relativ weit vom Zentrum und den Wohngebieten entfernt liegt und damit dazu beitragen würde, daß die dortigen Einrichtungen in ihrer Funktionsfähigkeit geschwächt würden.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,8 und erreicht damit die Höchstgrenze des zulässigen Maßes gemäß BauNVO für gewerblich genutzte Bereiche. Dadurch soll eine möglichst intensive Ausnutzung der ausgewiesenen Bauflächen ermöglicht werden, um die weitere Inanspruchnahme von Freiflächen für Gewerbe- und Industriebetriebe nach Möglichkeit reduzieren zu können.

Wie bereits im Rahmen der Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept dargelegt, werden gemäß § 18 BauNVO die Gebäudehöhen im Übergangsbereich zum B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet Kronskamp“ auf 10 m beschränkt, um einen gestalterisch angepaßten Übergang zum vorhandenen Bestandsgebäude sicherzustellen. Daran schließt sich ein Baugebiet mit zulässigen Gebäudehöhen bis 15 m an. Im südlichen Abschnitt des Planungsgebietes sind aufgrund der Dammlage der Bundesstraße aus städtebaulicher Sicht höhere Gebäude verträglich. Die hier zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 22 m.

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen wird das Maß von 28,0 m über NN gewählt. Da das Gelände in seiner Topographie noch verändert werden dürfte ist das Maß der natürlich anstehenden Geländeoberfläche ebensowenig praktikabel wie ein Bezug auf die Erschließungsstraßen, die ein Höhenniveau zwischen ca. 30 m (im Süden des Plangebietes) und 26 m (im Norden des Plangebietes) über NN aufweisen werden. Daher sind keine eindeutigen Bezugspunkte bestimmbar, was bei der Erteilung von Baugenehmigungen zu Problemen führen würde. Der ausgewählte Bezugspunkt von 28 m über NN stellt das mittlere Höhenniveau der alten Reichsstraße 103 dar und dürfte bei einer künftigen Geländemodellierung als Ausgangspunkt herangezogen werden.

### **4.3 Bauweise und Baugrenzen**

Die Bauteppiche sind großzügig dimensioniert und so angeordnet, daß den künftigen Nutzern eine relativ große Gestaltungsmöglichkeit ihres Grundstücks verbleibt. Zu den Böschungen der Bundesstraße und der Bahntrasse wird ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten, zu den öffentlichen Grünflächen und zur Straßenverkehrsfläche ein Abstand von 3 m.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise mit einer Länge der Baukörper von mehr als 50 m festgesetzt. Dadurch soll eine der gewerblichen Nutzung angepasste Gebäudelänge ermöglicht werden.

### **4.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließungsstraßen innerhalb der Gewerbegebiete werden in einer Breite von 11,5 m (Breite der öffentlichen Verkehrsfläche) festgesetzt. Die Wendeanlage weist einen Durchmesser von 24 m auf, der auch den Fahrzeugen des Schwerlastverkehrs das Wenden ermöglicht. Um eine spätere Anbindung an Flächen südlich der Bahnlinie verkehrstechnisch vorzubereiten, wird die öffentliche Verkehrsfläche bis an den Gleiskörper herangeführt. Da zur Überfahrt ein Höhenunterschied von 3 - 4 m zu bewältigen ist, wird die Verkehrsfläche aufgeweitet, um die Flächen für die notwendigen Böschungen bereitstellen zu können.

Der öffentliche Fuß- und Radweg im nördlichen Bereich des Plangebietes ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Fuß- und Radweg) festgesetzt. Die Breite beträgt 4 m, um auch als Havarieüberfahrt für das Gewerbegebiet fungieren zu können.

Ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche) ausgewiesen ist die öffentliche Stellplatzfläche westlich der alten Reichsstraße 103. Hier sollen Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher der Gewerbebetriebe entstehen. Insgesamt können maximal 40 Stellplätze errichtet werden.

#### **4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind im Rahmen des bereits angesprochenen Gutachtens des TÜV Nord, Rostock, Berechnungen bezüglich der von der Bundesstraße 103 ausgehenden Lärmemissionen durchgeführt worden. Dabei wurde festgestellt, daß für die Aufenthalts- und Büroräume im Gewerbegebiet besondere bauliche Maßnahmen in Form schalldämmender Baustoffe ergriffen werden müssen, die den Lärmpegel in den Innenräumen auf das vertretbare Maß reduzieren.

Dies wird durch die Festsetzung sogenannter Lärmpegelbereiche gesichert, die die Verwendung bestimmter schalldämmender Baustoffe vorschreiben. Auf der Grundlage des Gutachtens werden für zwei Zonen parallel zur B 103 unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die Regelungen zu Wohn- und Schlafräumen beziehen sich auf den Fall, daß ausnahmsweise Betriebsleiterwohnen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen wird.

- In einem Abstand bis zu 45 m zur Straßenmittellachse der B 103 sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen mit einem bewerteten resultierenden Schalldämm-Maß entsprechend den in der DIN 4109 (Tabelle 8) ausgewiesenen Werten für Lärmpegelbereich V zu realisieren.
- In einem Abstand zwischen 45 m und 65 m zur Straßenmittellachse der B 103 sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen mit einem bewerteten resultierenden Schalldämm-Maß entsprechend den in der DIN 4109 (Tabelle 8) ausgewiesenen Werten für Lärmpegelbereich IV zu realisieren.

#### **4.6 Sonstige Festsetzungen**

##### **4.6.1 Öffentliche Grünflächen**

- **Landschaftsrasen**  
Parallel zum Zaun des von der Bundeswehr genutzten Geländes wird ein fünf Meter breiter Streifen als Sicherheitsbereich zur militärischen Anlage erforderlich. Dieser Streifen dient zur Überwachung der Zaunanlage. In diesem, als öffentliche Grünfläche festgesetzten, Bereich ist Landschaftsrasen anzulegen und die Fläche von Bäumen und Sträuchern freizuhalten, um eine bessere visuelle Kontrolle der Zäune zu ermöglichen.
- **Anpflanzfläche**  
Zwischen der alten Reichsstraße und dem Landschaftsrasen soll eine vollflächige Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ziel dieser Festsetzung ist die Schaffung einer Raumkante, um den Straßenraum gestalterisch einzufassen.
- **Grünfläche**  
Der Graben, der zwischen dem Grundstück Kulik und der alten Reichsstraße 103 verläuft, soll erhalten werden und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- **Grundstücksbegrünung**  
Für die südlichen Baugebiete, in denen aufgrund des Zuschnitts der Bauteppiche größere Grundstücke entstehen, soll durch eine textliche Festsetzung zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen werden. Hier wird vorgeschrieben, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu 40% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzraster von 1,5 x 1 m zu bepflanzen sind. Der Baumanteil der Pflanzmaßnahmen hat mindestens 2% zu betragen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Das Ziel der Festsetzung besteht darin, die Grundstücksflächen, die aufgrund der maximal zulässigen GRZ von 0,8 nicht versiegelt werden dürfen, ökologisch aufzuwerten. Dazu wird eine Begrünung mit Sträuchern und zu einem geringen Anteil auch mit Bäumen vorgeschrieben. Die nördlichen Baugebiete, die aufgrund ihrer Größe und des Zuschnitts der Bauteppiche eine für eine Bepflanzung ungünstigere Situation aufweisen (der erforderliche Pflanzabstand zu Gebäuden wäre bei Ausschöpfung der GRZ nicht immer gewährleistet) wird keine entsprechende Festsetzung getroffen. Hier können die Grundeigentümer unter Beachtung der jeweiligen Situation selbständig Pflanzmaßnahmen vornehmen.

#### **4.6.2 Private Grünfläche**



- Anpflanzfläche

Im nördlichen Eingangsbereich zum Plangebiet wird ein 5 m breiter privater Pflanzstreifen ausgewiesen. Dadurch soll eine Eingrünung des Gebietes erreicht werden.

#### 4.6.3 Pflanzliste

Bei allen Pflanzmaßnahmen soll die nachfolgend aufgeführte Pflanzliste berücksichtigt werden.

##### **Bäume:**

Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Gemeine Birke	Betula pendula
Feld-Ahorn	Acer campestre
Wild-Birne	Pyrus communis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Felsenbirne	Amelanchier laevis
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna

##### **Strauchpflanzungen:**

Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schneebeere	Symphoricarpos albus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

## 5 Oberflächenentwässerung

Zur Oberflächenentwässerung steht der im Plangebiet vorhandene Regenwasserkanal zur Verfügung. Dieser Hauptsammler entwässert neben Teilen des Flughafengeländes auch die Bereiche der Gewerbegebiete Krons Kamp I und Krons Kamp II sowie die Großwohnsiedlung Krons Kamp und das Dorf Krons Kamp. Das Niederschlagswasser wird anschließend in die Recknitz eingeleitet. Der Kanal in einer Größe von 1 m Durchmesser verfügt über ein Fassungsvermögen, das die zusätzlich im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen bewältigen kann. Ob im weiteren Verlauf des Hauptsammlers gegebenenfalls eine Regenrückhaltung gebaut werden muß, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

Die südlich des Hauptsammlers innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 16 „Airpark Laage Nord III“ gelegenen Bereiche müssen über einen neu zu verlegenden Kanal in den öffentlichen Verkehrsflächen an diesen angeschlossen werden. Da das Gelände - abgesehen von kleinen Senken - von Süd nach Nord abfällt, ist eine Entwässerung im Freispiegelgefälle möglich.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes, die hauptsächlich durch die ehemalige Kläranlage und die Garagenanlagen verursacht ist, sind durch die vorliegende Planung aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend weniger wertvolle Strukturen betroffen. Hervorzuheben ist vor allem das Gehölz im südöstlichen Bereich, das sich auf staunassem Standort befindet und mit jungen Weiden (Alter: 8 - 9 Jahre) bewachsen ist. Laut Auskunft der Unteren Forstbehörde ist dieses Gehölz als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes anzusehen. Unter dem Gesichtspunkt einer möglichst intensiven Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen und der neu zu errichtenden Erschließung bietet sich jedoch eine Bebauung an. Dadurch kann die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen für gewerbliche Zwecke reduziert werden. Das Gehölz wird daher der überbaubaren Grundstücksfläche zugeschlagen. Als Kompensation für die überplante Waldfläche ist eine Fläche gleicher Größe aufzuforsten.

Zur Bearbeitung der erforderlichen Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft wird zusätzlich zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, der einerseits eine tiefergehende Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen vornimmt, andererseits auch Aussagen zur Kompensation trifft. Der Grünordnungsplan liegt der Stadt Laage vor und kann bei Bedarf dort eingesehen werden. In Anlehnung an die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Mecklenburg-Vorpommern, 1999) wurde im Rahmen des GOP der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Unter Verwendung der in den Hinweisen gegebenen Faktoren errechnet sich dann für diese Kompensationsmaßnahme eine erforderliche Flächengröße von ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Gemeinsam mit der ohnehin notwendigen Aufforstung als Ersatz für die überplanten 1,3 ha Waldfläche ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 21.090 m<sup>2</sup>.

Eine entsprechende Fläche wird durch das Forstamt Güstrow bereitgestellt. Dabei war ursprünglich vorgesehen, eine Fläche in Klein Sprenz aufzuforsten. Diese Fläche mußte das Forstamt Güstrow allerdings kurz vor Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wieder zurückziehen. Daher wird stattdessen eine Fläche in der Ortschaft Sabel (Gemarkung Sabel, Flur 1, Flurstück 107) bereitgestellt, auf der die Stadt Laage die entsprechende Maßnahme durchführen wird.

## **6.2 Auswirkungen auf die Nachbarschaft**

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten, da - wie bereits erläutert - erhebliche Lärmimmissionen nicht auftreten werden. Auch die verkehrliche Anbindung, die durch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Krons Kamp“ führt, trägt nicht zu einer Belästigung ansässiger Wohnbevölkerung bei.

## **6.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll wie erwähnt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden, der das Plangebiet quert. Gegebenenfalls ist außerhalb des Plangebietes im weiteren Verlauf des Kanals eine Regenrückhaltung erforderlich.

Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger befinden sich im Raum der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. sind durch ein Leitungsrecht gesichert.

Das Plangebiet wird vom Wasserversorgungsverband Güstrow - Bützow - Sternberg versorgt. Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis.

Der Anschluß an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt z.B. durch die Telekom AG. Die Stromversorgung wird durch die WEMAG sichergestellt. Die Gasversorgung übernimmt die HanseGas.

## **6.4 Hinweise**

### **6.4.1 Baugrundeigenschaften**

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodenarten (zum Teil Geschiebelehm) sind bei Baumaßnahmen besondere Sicherungsvorkehrungen zur Erhaltung der Standsicherheit des Baugrundes zu treffen. Das bereits angesprochene Bodengutachten für das ehemalige Kläranlagengelände (vgl. Kapitel 3.1) trifft hierzu weitergehende Aussagen. Das Gutachten liegt der Stadt Laage vor und kann dort eingesehen werden. Bei der Unterkellerung von Gebäude ist der teilweise sehr geringe Grundwasserflurabstand zu berücksichtigen.

#### **6.4.2 Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG**

Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen Hochbauten in einer Entfernung von bis zu 20 m entlang von Bundesstraßen nicht errichtet werden. Der Zuschnitt der im Plan eingetragenen Baugrenzen berücksichtigt diese Vorgabe.

#### **6.4.3 Altstandorte und Altablagerungen**

Hinweise auf Altablagerungen im Planbereich liegen nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

#### **6.4.4 Denkmalschutz**

Kulturdenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese Funde meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

#### **6.4.5 Planungsrechtliche Hinweise**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

#### **6.4.6 Lärmschutzbereich**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone II nach Fluglärmschutzgesetz. Beim Bau von Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonal sind die Bestimmungen des Fluglärmschutzgesetzes (insbesondere § 7) bezüglich der baulichen Ausführung zu beachten.

#### **6.4.7 Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die Lage der Leitungen, die durch Leitungsrechte gesichert sind, ist mit Ungenauigkeiten behaftet. Vor dem Beginn von Erdarbeiten sind sie einzumessen.

## 7 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 75.700 m<sup>2</sup> auf. Aus der nachstehend aufgeführten Tabelle kann die Aufteilung in einzelne Teilflächen entnommen werden.

<b>Gebietskategorie</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
Gewerbegebiet	64.400
Verkehrsfläche	7.200
Grünfläche	4.100
<b>Gesamt</b>	<b>75.700</b>

## 8      **Verfahrensvermerke**

Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 16 "Airpark Laage Nord III", wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 12.01.2000 gefaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 "Airpark Laage Nord III", hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2000 bis 17.07.2000 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Laage in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Bauvorschriften und die Begründung beschlossen.

Laage, den .....

.....

.....

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Laage



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER  
Thalen Consult GmbH • Stau 91 • D 26122 Oldenburg  
Telefon: 0441/92495-0 • Telefax: 0441/92495-99

**Thalen Consult GmbH**

Bauassessor O. Freitag

Oldenburg, 06.12.2000

Gedruckt: 08.07.04 14:02