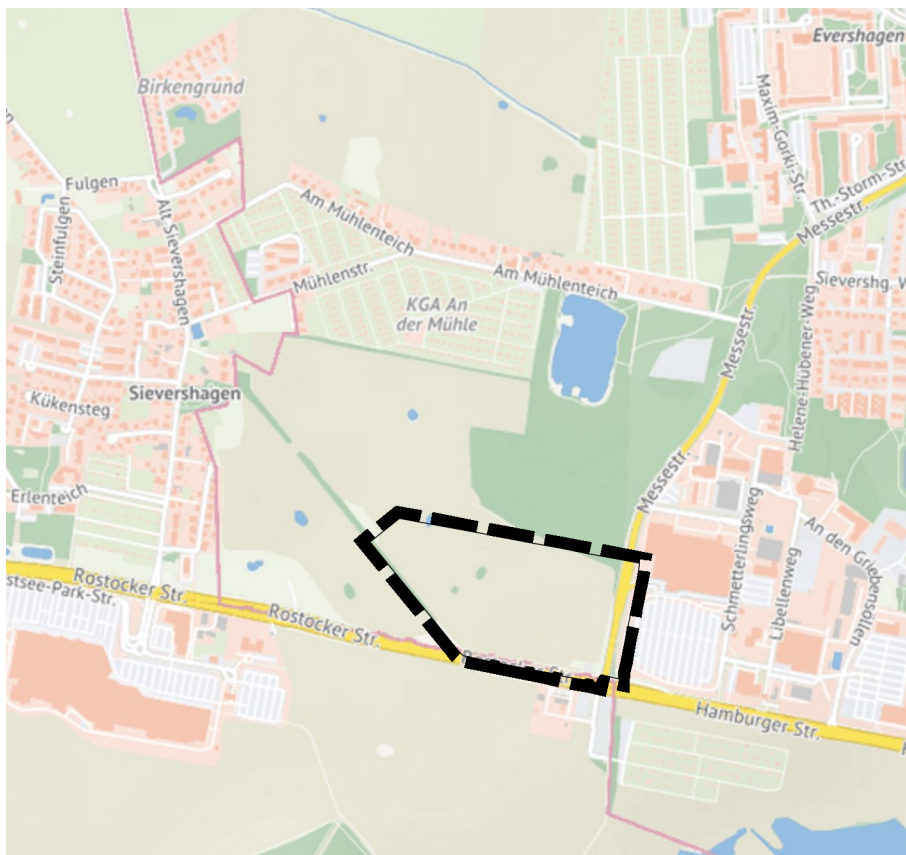


Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“

Begründung
– Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock



1	PLANUNGSANLASS	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Ziel und Zweck der Planung / Grundzüge	4	
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN	6	
2.1	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
2.1.1	Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6	
2.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP)	7	
2.1.3	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	8	
2.1.4	Flächennutzungsplan	8	
2.1.5	Bebauungsplan	9	
2.2	Informelle Planungen	9	
2.2.1	Einzelhandelskonzept der Stadt Rostock 2020	9	
2.2.2	Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland- Raum Rostock (REHK SUR) Rostock 2011	10	
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11	
4	PLANUNGSIHALTE	12	
4.1	Art der baulichen Nutzung	12	
4.1.1	Gewerbegebiet	12	
4.1.2	Sonstiges Sondergebiet	15	
4.2	Maß der baulichen Nutzung	24	
4.2.1	Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit	24	
4.2.2	Grundflächenzahl, Baumassenzahl.	26	
4.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	27	
4.4	Bauweise	29	
4.5	Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen	29	
4.6	Geh- und Fahrrechte	31	
4.7	Örtliche Bauvorschriften	32	
5	ERSCHLIEßUNG	33	
5.1	Anbindung an das Straßennetz	33	
5.2	Innere Erschließung	36	
5.3	Ruhender Verkehr	36	
5.4	Rad- und Fußwegenetz	38	
5.5	Öffentlicher Personennahverkehr	38	
6	NATUR UND LANDSCHAFT / FREIRAUM	39	
6.1	Grünordnung	39	
6.2	Umweltprüfung	39	
6.3	Öffentliche und private Grünflächen	40	
6.4	Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft	40	

6.5	Flächen zur Anpflanzung sowie Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	42
6.6	Biotopschutz	43
6.7	Artenschutz	45
6.8	Wasserwirtschaftliche Belange	47
6.9	Forstliche Belange	47
6.10	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	48
7	Ver- und Entsorgung	49
7.1	Abwasserbeseitigung	50
7.2	Wasserversorgung	50
7.3	Energieversorgung	51
7.4	Abfallbeseitigung	52
8	Immissionsschutz	52
9	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	55
10	Belange des Denkmalschutzes	55
11	Maßnahmen der Durchführung und Bodenordnung	55
12	Flächenbilanz	56
13	Referenzliste der Quellen	56

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung / Grundzüge

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat am 06.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“ beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen nun aufgrund konkreter Entwicklungsabsichten für den südöstlichen Teilbereich entlang der B 105 / Rostocker Straße und der Messestraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Diese Entwicklung erfolgt auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock¹ in direkter Umgebung zu den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen östlich der Messestraße. Darüber hinaus soll der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Möglichkeit für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen schaffen und hiermit einen Beitrag zur allgemeinen funktionalen und gestalterischen Aufwertung des westlichen Ortseingangs Rostocks leisten.

Mit Datum vom 02.12.2020 hat die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock eine Ergänzung des o.g. Aufstellungsbeschlusses gefasst. Das grundsätzliche Ziel der Planung bleibt demnach unverändert die Entwicklung des Plangebietes als Standort für großflächige Fachmärkte auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sowie die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Dabei sollen nunmehr auch die Ergebnisse des Zielabweichungsverfahrens² für die Ansiedlung eines Sportfachmarktes, welches im Frühjahr 2020 abgeschlossen wurde, im Plangebiet Berücksichtigung finden. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend dem konkretisierten Planungskonzept geändert werden (19. Änderung).

Zur Aktualisierung und Konkretisierung des bisherigen Planverfahrens ist vorgesehen, im weiteren Verfahren einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“ liegt am westlichen

¹ Junker+Kruse Stadtforschung Planung (18.08.2021): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Dortmund.

² Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (17.02.2020): Antrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf Zielabweichung für die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarkts in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Schwerin.

Ortseingang von Rostock. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 11,6 ha und wird begrenzt durch:

- Acker und Waldflächen im Norden (im Wesentlichen durch die Flurstücke 28/25, 28/3, 28/4 und 28/5, Flur 3, Gemarkung Evershagen begrenzt),
- die östliche Begrenzung der Messestraße im Osten,
- die Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Lambrechtshagen im Süden sowie
- eine Baumreihe aus Kopfweiden im Westen (im Wesentlichen durch die Flurstücke 31/16, 31/14 und 28/27, Flur 3, Gemarkung Evershagen begrenzt).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind gem. § 9 Abs. 7 BauGB eindeutig in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Weiter westlich bzw. südlich schließt die Grenze zur Nachbargemeinde Lambrechtshagen an.

Im Osten des Plangebietes befindet sich straßenbegleitend auf ca. einem Drittel des Gesamtgebietes eine Grünlandfläche. Der übrige Bereich des Plangebietes wird fast vollständig, ausgenommen einiger randlicher Gehölzstrukturen, von Ackerfläche eingenommen.

Im Süden besteht entlang der B 105 / Rostocker Straße und dem begleitenden Rad- und Fußweg eine Lindenreihe. An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Feldgehölz sowie eine Baumhecke aus alten Kopfweiden. Von der Messestraße aus verläuft ein Trampelpfad zentral in das Plangebiet hinein, der schließlich entlang der Waldfläche im Norden eine Verbindung zum Mühlenteich sowie zu einer nördlich gelegenen Kleingartenanlage herstellt.

Im Übergangsbereich zwischen den Grün- und Ackerflächen und den straßenbegleitenden Rad- und Fußwegen entlang der B 105 und der Messestraße liegt eine Versorgungsfläche, in der sich Entlüftungsanlagen und Kontrollschächte befinden, die einen Zugang zu den Haupttrinkwasserleitungen herstellen. Hierdurch wird die Versorgung der nördlich gelegenen Stadtteile mit Trinkwasser gewährleistet.

Insgesamt weist das Plangebiet eine ebene Topografie auf. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 20 m ü. NHN im Westen und 22 m ü. NHN im Osten des Plangebietes.

Die nähere Umgebung wird stark durch die beiden tangierenden Verkehrsachsen B 105 (im Süden) und Messestraße (im Osten) bestimmt. Unmittelbar östlich schließt das Gewerbegebiet Schutow an, in dem sich bereits derzeit Einzelhandelsbetriebe mit einem Schwerpunkt im Möbeleinzelhandel befinden. Unmittelbar nördlich schließt eine Waldfläche an, nordwestlich und westlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Siedlungsrand des Ortsteils Sievershagen und die Kleingartenanlage „An der Mühle“ schließen in einer Entfernung von ca. 400 m in nordwestlicher Richtung an. Weiter südwestlich liegt innerhalb des Gebietes der Nachbargemeinde Lambrechtshagen außerdem das Einkaufszentrum „Ostseepark“, in dem sich zahlreiche weitere Einzelhandelsbetriebe befinden.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016) legt rechtsverbindliche und zu beachtende Ziele zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest. Dabei sind folgende Ziele für den vorliegenden Bebauungsplan relevant:

- Das Ziel 4.3.2 (1) LEP M-V 2016 „Konzentrationsgebot“ besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig sind.
- Das Ziel 4.3.2 (2) LEP M-V 2016 „Kongruenzgebot“ besagt, dass solche Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig sind, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Das Ziel 4.3.2 (3) LEP M-V 2016 „Integrationsgebot“ besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt

werden, wenn nachweislich eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Das Ziel 4.3.2 (4) LEP M-V 2016 besagt, dass Einzelhandels-großprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. Zudem sind zentrenrelevante Randsortimente innerhalb dieser Projekte zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).

Die Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Zielen des LEP M-V wurde im Rahmen einer raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse³ geprüft. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse werden in Kap. 4.1 dargestellt.

2.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP)

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) konkretisiert die Festlegungen des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP M-V) unter Berücksichtigung der regionalen Erfordernisse und Potenziale. Derzeit maßgebend ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm vom 22. August 2011 (GVObI. M-V S. 938).

Das RREP weist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock als wirtschaftlichen und kulturellen Kern der Planungsregion Mittleres Mecklenburg/Rostock aus. Als Regiopole soll Rostock Funktionen erfüllen, die über die eines Oberzentrums hinausgehen und Impulse setzen, die landesweit auf Mecklenburg-Vorpommern ausstrahlen. Das RREP formuliert das Ziel, den Wirtschaftsstandort Rostock weiter zu festigen

³ Stadt+Handel (12.11.2025): Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Decathlon-Sportfachmarktes in Rostock-Schutow, Gemarkung Evershagen. Dortmund/Leipzig.

und als bedeutendsten Einzelhandelsstandort Mecklenburg-Vorpommerns zu sichern.

Seit 2022 wird das Regionale Raumentwicklungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) neu aufgestellt. Der zweite Entwurf vom September 2025 wurde am 24.09.2025 bekannt gemacht. Das RREP bestärkt die durch den Landesraumentwicklungsplan M-V vorgegeben allgemeinen Festlegungen zur Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Auch der zweite Entwurf zur Neuauflistung des RREP vom September 2025 enthält keine Anhaltspunkte, die der Planung entgegenstehen.

2.1.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotenzial zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes für den Hochwasserschutz (BRPH) wurde geprüft. Ein Konflikt zur vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Ein Hochwasserrisiko oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete bestehen für den Planbereich nicht.

Eine Überprüfung der Starkregengefahrenhinweise⁴ zeigt, dass bei einem seltenen Starkregenereignis (Wiederkehrintervall 100 Jahre) im östlichen Bereich des Plangebietes und im Bereich der südwestlich angrenzenden Baumreihe punktuell Einstautiefen bis 0,3 Meter auftreten können. Im Zuge eines seltenen Starkregenereignisses ($h_n = 90 / \text{m}^2/\text{h}$) können in den oben beschriebenen Bereichen Einstautiefen bis zu 0,5 Meter auftreten.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets und des Gewerbegebietes daher empfohlen, Objektschutzmaßnahmen vorzusehen.

2.1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hanse- und Universitätsstadt stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

⁴ Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG): Land Mecklenburg-Vorpommern, Hinweiskarte Starkregengefahren. Online unter: https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-mv. Zugriffen am 05.12.2025.

„Handel“ dar. Außerdem wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine Haupttrinkwasserleitung dargestellt.

Im näheren Umfeld des Plangebietes werden westlich sowie nördlich Gewerbegebiete dargestellt. Östlich stellt der Flächennutzungsplan Fläche für den Straßenverkehr und ein weiteres Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handel“ dar. Südlich grenzt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lambrechtshagen aus dem Jahr 2013 an. Dieser stellt die Bundesstraße als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dar. Außerdem werden Flächen für die Landwirtschaft und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle und Kfz-Betrieb“ dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (19. Änderung) erfolgt im Parallelverfahren.

2.1.5 Bebauungsplan

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert mit einer Teilfläche geringen Umfangs im Osten des Plangebietes den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06.GE.35 „Schutow – Altes Messegelände, Ergänzung und 3. Änderung“. Dieser Bebauungsplan setzt für die nunmehr überlagerten Flächen „Straßenverkehrsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Die betroffenen Flächen sind damit bereits planungsrechtlich als Verkehrsfläche vorgeprägt. Die eigentumsrechtliche bzw. widmungsrechtliche Sicherung einzelner Teilflächen bleibt hiervon unberührt und erfolgt im weiteren Verfahren bzw. bis zum Satzungsbeschluss. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird dieser Bereich überplant, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anbindung des Sonstigen Sondergebietes an die Messestraße zu schaffen.

2.2 Informelle Planungen

2.2.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Rostock 2020⁵

Das Plangebiet befindet sich in der ausgewiesenen Fachmarkttagglomeration Schutow bzw. im Bereich einer ausgewiesenen Entwicklungsfläche für großflächigen Einzelhandel.

Für die Fachmarkttagglomeration gelten vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock folgende Empfehlungen:

- Sicherung und Stärkung der Fachmarkttagglomeration unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des

⁵ Junker+Kruse Stadtforschung Planung (18.08.2021): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Dortmund.

Einzelhandelskonzeptes als Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

- Die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte ausgeschlossen werden (Ausnahme stellt der geplante Sportfachmarkt dar - positives Zielabweichungsverfahren⁶). Zentrenrelevante Randsortimente sind zentrenverträglich zu gestalten.
- Erweiterung der Fachmarktagglomeration nach Westen unter Berücksichtigung des Branchenkonzeptes Möbel (2014)⁷ sowie der Ausnahmeregelung für den Sportfachmarkt Decathlon.

Die Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes wurde im Rahmen einer raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse⁸ untersucht und wird im Kapitel 4.1 dargestellt.

2.2.2 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt- Umland-Raum Rostock (REHK SUR) Rostock 2011

Das REHK SUR Rostock 2011 übernimmt die im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock formulierten Entwicklungszielstellungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte (F-Zentren) im Stadtgebiet Rostocks und ergänzt diese um übergeordnete Leitlinien der Entwicklung für die Standortbereiche des Umlandes.

Der Standortbereich des Planvorhabens liegt innerhalb des ausgewiesenen F-Zentrums Fachmarktagglomeration Schutow, welcher auch als überregional bedeutsamer Einzelhandelsstandort/Fachmarktzentrum ausgewiesen wird. Das REHK SUR Rostock 2011 enthält über die Benennung/Ausweisung der F-Zentren hinaus keine konkreten Empfehlungen zur Entwicklung dieser Bereiche bzw. verweist auf die im EHK Rostock 2020 enthaltenen Entwicklungszielstellungen. Das REHK SUR Rostock befindet sich derzeit in der Fortschreibung, jedoch sind zum aktuellen Stand noch keine das Vorhaben betreffende, veränderten Ziele und Grundsätze bekannt und können dementsprechend noch nicht berücksichtigt werden.

⁶ Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (17.02.2020): Antrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf Zielabweichung für die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarkts in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Schwerin.

⁷ Stadt+Handel (2014): Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock. Leipzig.

⁸ Stadt+Handel (12.11.2025): Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Decathlon-Sportfachmarktes in Rostock-Schutow, Gemarkung Evershagen. Dortmund/Leipzig.

Das Planvorhaben steht den Zielstellungen des REHK SUR Rostock 2011 nicht entgegen.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Ansiedlung eines Möbelhauses und eines Sportfachmarktes mit zugehörigen Lagerflächen und Stellplatzanlagen sowie die Entwicklung eines Gewerbegebietes vor.

Der Bebauungsplan ermöglicht anstelle des Sportfachmarktes bzw. ergänzend für den Fall der nicht vollständigen Ausschöpfung der zulässigen Verkaufsfläche auch andere Fachmärkte mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment.

Das zu errichtende Möbelhaus soll über eine Verkaufsfläche von max. 24.000 m² verfügen. Der Sportfachmarkt ist entsprechend des Zielabweichungsverfahrens mit einer Verkaufsfläche von 3.700 m² und einer Außenverkaufsfläche von 300 m² geplant.

Die Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Randsortimente wird dabei auf maximal 10 % begrenzt.

Die geplanten Einzelhandelsnutzungen befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes, wobei die Anordnung der Gebäude maßgeblich durch die einzuhaltenden Abstände zur nördlich gelegenen Waldfläche, durch die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 105 im Süden sowie die im Osten des Plangebietes verlaufende Haupttrinkwasserleitung vorgegeben wird.

Den Marktgebäuden südöstlich zur Messestraße vorgelagert ist eine begrünte Stellplatzanlage geplant.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet vorgesehen, dass ein Angebot für unterschiedliche Gewerbetreibende bietet.

Das Plangebiet wird zukünftig für den Pkw-Verkehr, für Anlieferungsverkehre sowie für den Fuß- und Fahrradverkehr über eine anzulegende Zufahrt von der Messestraße erschlossen. Die konkrete Ausgestaltung und Signalisierung des Knotenpunktes wird im Zuge der weiteren Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung konkretisiert.

Von dieser Zufahrt aus erfolgt die innere Erschließung des Areals, die eine Umfahrung der Märkte als „Privatstraße“ vorsieht und auch die westlich anschließenden Gewerbeflächen erschließt.

Die angesprochene Umfahrungsstraße wird an der nördlichen sowie an der östlichen Grenze des Plangebietes um einen straßenbegleitenden Fuß- und Fahrradweg ergänzt, um auch das Gewerbegebiet fußgängergerecht anzubinden.

Das Möbelhaus wird in Nord-Süd-Ausrichtung angeordnet, wobei sich der Haupteingang nach Osten orientiert. Der Sportfachmarkt liegt

nordöstlich des Möbelhauses in Verlängerung der Anbindung des Plangebietes an die Messestraße. Der Haupteingang des Sportfachmarktes ist nach Süden orientiert. Nördlich an das Möbelhaus und westlich an den Sportfachmarkt angrenzend befindet sich eine von dem Möbelhaus genutzte Lagerfläche. Die Anlieferung des Möbelhauses liegt westlich an diese Lagerfläche angrenzend und ist von der beschriebenen Umfahrungsstraße erreichbar, wohingegen die Anlieferung des Sportfachmarktes nördlich des Gebäudes vorgesehen ist. Die Anlieferung des Sportfachmarkts erfolgt über die private Erschließungsstraße. Die konkrete Ausgestaltung der Rangier- und Anlieferungsvorgänge wird im Rahmen der Objektplanung weiter konkretisiert. Aufgrund der geringen Anlieferungsfrequenz des Sportfachmarktes ist die Abwicklung über die interne Erschließung verkehrlich vertretbar.

Die Architektur der geplanten Baukörper orientiert sich an den gängigen Kubaturen für Möbeleinrichtungshäuser bzw. Sportfachmärkte. Die Fassaden sind in einer dem Marktkonzept farblich angepassten Verkleidung und großzügigen Glasflächen gestaltet. Die Dächer werden als begrünte Flachdächer kombiniert mit Photovoltaikanlagen errichtet.

Um ein kundenorientiertes Nutzungskonzept umzusetzen, sollen sich die Pkw-Stellplätze der Messestraße zugewandt vor den Gebäuden befinden. Die Haupteingänge der Einzelhandelsbetriebe orientieren sich entsprechend zu dieser Stellplatzanlage. Im Zuge des Vorhabens sind hier insgesamt 225 Stellplätze für die Kunden beider Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Zur Durchgrünung dieser Stellplatzanlage ist in diesem Bereich die Pflanzung von 1 Baum je 4 Stellplätze vorgesehen, was nach dem derzeitigen Stand der Planung ca. 56 Einzelbäumen entspricht. Die notwendigen Mitarbeiterstellplätze sind im rückwärtigen Bereich der Marktgebäude nördlich und westlich vorgesehen, die ebenfalls nach o.g. Pflanzschlüssel durch Baumpflanzungen begrünt werden.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiet

Das festgesetzte Gewerbegebiet dient gem. § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet sind die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO allgemein zulässig. Dies sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausweislich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist eine Einschränkung und/oder Gliederung des Gewerbegebietes zur Sicherung des Immissionsschutzes der umgebend vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen nicht erforderlich (siehe Pkt. 8).

Folgende sonst allgemein zulässige Nutzungen sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig:

- **Einzelhandel**

Gemäß Grundsatz 1.3 des EHK Rostock 2018⁹ sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nicht in Gewerbe- und Industriegebieten anzusiedeln. Vor diesem Hintergrund werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ ausgeschlossen, um so entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu vermeiden.

Folgende Sortimente sind gem. der „Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ zentren- und nahversorgungsrelevant:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Apothekenwaren
- Blumen (Indoor)
- Drogeriewaren
- Getränke*
- Nahrungs- und Genussmittel**
- Zeitungen / Zeitschriften

⁹ Junker+Kruse Stadtforschung Planung (18.08.2021): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Dortmund.

Zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik
- Bekleidung
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia***
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas / Porzellan / Keramik****
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
- Haushaltswaren*****
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Künstler- und Bastelartikel
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck

* inkl. Wein / Sekt / Spirituosen

** inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren

*** Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör

*** Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße

**** Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte), Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln

• **Sonstige Nutzungen**

Darüber hinaus werden Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen (Prostitutionsgewerbe) dienen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ausgeschlossen. Hierdurch soll der Gefahr von negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf das Image des

Gewerbestandortes, die bei der Ansiedlung etwaiger Nutzungen gegeben ist, entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus sind Anlagen der Fremdwerbung als Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ unzulässig, um städtebauliche Beeinträchtigungen durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen zu vermeiden.

Außerdem werden Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als Hauptanlagen ausgeschlossen, da etwaige Anlagen dem angestrebten Gebietscharakter eines der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienenden Gewerbegebietes widersprechen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Gewerbeflächen für handwerkliche, dienstleistungsbezogene oder sonstige gewerbliche Nutzungen mit Arbeitsflächenpotenzial. Die beschriebenen Anlagen würden zu einer flächenintensiven Inanspruchnahme des Gebietes führen, ohne die beabsichtigte gewerbliche Nutzungsstruktur zu fördern.

Die sonst gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstelle) ist im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls unzulässig, um gebietsfremde Kundenverkehre zu vermeiden und Raum für arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind im festgesetzten Gewerbegebiet unzulässig. Das Ziel dieser Festsetzung ist es, die Bauflächen für, Handwerkswerksbetriebe, nicht belastende produzierende Gewerbebetriebe und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten zielt darauf ab, einen durch die Nachfrage nach Standorten für Vergnügungsstätten ausgelösten Anstieg der Grundstückspreise im Plangebiet zu verhindern und der Gefahr von Trading-Down-Effekten, die durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu befürchten sind, entgegenzuwirken.

4.1.2 Sonstiges Sondergebiet

Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung wird das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, welches grundsätzlich der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

dient, in vier Teilflächen (TF 1, TF 2, TF 2a, TF 3) unterteilt. Zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt und zur Gewährleistung der Vereinbarkeit der Planung mit den geltenden Zielen der Raumordnung werden in den einzelnen Teilflächen des Sondergebietes die Verkaufsflächenobergrenzen insgesamt und die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes liegt nur ein vorhabengeeignetes Buchgrundstück. Die Verkaufsflächenobergrenzen beziehen sich auf dieses Buchgrundstück und sind daher nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts grundstücksbezogen. Die Festsetzungen können auf § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO gestützt werden.

Teilfläche 1:

Innerhalb der Teilfläche 1 sind Möbelhäuser zulässig, wobei die Verkaufsfläche für das im Sondergebiet gelegene Buchgrundstück auf max. 24.000 m² mit folgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt wird:

Sortimente Kurzbezeichnung	Zulässige Verkaufs- fläche in m ²
Zentrenrelevante Sortimente	
GPK / Hausrat*	max. 960 m ²
Heimtextilien / HBT**	max. 330 m ²
E-Klein, Unterhal- tungselektronik***	max. 150 m ²
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Möbel	max. 19.440 m ²
Bettwaren / Mat- ratzen	max. 720 m ²
Lampen****	max. 1.200 m ²
Sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente (u.a. Teppiche, Elektro- großgeräte, Bau- und Gartensorti- mente)	max. 1.200 m ²

* Die Sortimentsgruppe GPK / Hausrat umfasst Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren sowie Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen

** Die Sortimentsgruppe Heimtextilien / HBT umfasst Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche

*** Die Sortimentsgruppe E-Klein, Unterhaltungselektronik umfasst Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia

**** Die Sortimentsgruppe Lampen umfasst Lampen und Leuchten sowie Leuchtmittel

Teilfläche 2:

Innerhalb der Teilfläche 2 sind Fachmärkte zulässig, wobei die Verkaufsfläche für das im Sondergebiet gelegene Buchgrundstück auf insgesamt 4.000 m² mit den nachfolgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen begrenzt wird:

- Sportfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mind. 2.500 m² und max. 4.000 m² inkl. einer Außenverkaufsfläche von 300 m² mit folgenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen:

Sortimente Kurzbezeichnung	Zulässige Verkaufs- fläche in m ²
Zentrenrelevante Sortimente	
Sportbekleidung	max. 960 m ²
Sportschuhe	max. 390 m ²
Sportartikel*	max. 520 m ²
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Sportgroßgeräte	max. 990 m ²
Fahrräder** (ohne Bekleidung und Schuhe)	max. 640 m ²
Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)	max. 80 m ²
Campingartikel	max. 170 m ²
Angler-, Jagdartikel und Waffen (ohne Bekleidung und Schuhe)	max. 60 m ²
Sonstige nicht zen- trenrelevante Sorti- mente	max. 200 m ²

- * Die Sortimentsgruppe Sportartikel umfasst Sportartikel / -kleingeräte,
- ** Die Sortimentsgruppe Fahrräder umfasst Fahrräder und technisches Zubehör

Mit dieser Festsetzung werden die Vorgaben des Zielabweichungsbescheids zur Ansiedlung des Sportfachmarktes¹⁰ im Plangebiet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

- Alternativ bzw. bei nicht vollständiger Ausnutzung der zulässigen Verkaufsfläche durch den Sportfachmarkt ist innerhalb der o.g. auf das im Sondergebiet gelegene Buchgrundstück bezogenen Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m² die Ansiedlung von Fachmärkten mit entsprechend der „Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ nicht zentrenrelevanten Sortimenten (s. Pkt. 4.1.1) zulässig, wobei der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gem. der „Sortimentsliste für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt wird.

Neben den reinen Handelsnutzungen werden in den beiden Teilflächen 1 und 2 (TF 1, TF 2) zudem auch Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Diese können somit innerhalb des Sonstigen Sondergebietes unter Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebietes auch als selbstständige Nutzungen angesiedelt werden und so das Handelsangebot im Sinne einer höheren Attraktivität für Kunden ergänzen. Außerdem sind in der jeweiligen Teilfläche ansässigen Einzelhandelsbetrieben funktional zugeordnete Lagerhäuser / -flächen als sogenannte mitgezogene Betriebsbestandteile zulässig.

Teilfläche 2a:

Innerhalb der Teilfläche 2a (TF 2a) sind nur Lagernutzungen und Lagergebäude der in der Teilfläche 2 zulässigen Betriebe zulässig. Diese Festsetzung wird auf Grundlage der in Aussicht gestellten Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des 30 m Waldabstandes gem. § 20 Abs. 1 LWaldG M-V getroffen. Die Flächen der Teilfläche 2a befinden sich innerhalb der 30 m Abstandszone zu den nördlich gelegenen Waldflächen und dient insbesondere der Vermeidung von Personenschäden im Falle von Waldbrand oder Windwurf. Sie ist eine Auflage

¹⁰ Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (17.02.2020): Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Schwerin

zur Erteilung der Ausnahmegenehmigung, welche zur Unterschreitung des gem. § 20 Abs. 1 LWaldG M-V festgesetzten Waldabstands in Aussicht gestellt wurde.

Um darüber hinaus den Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand vorzubeugen, erfolgen durch den Vorhabenträger vertraglich gesicherte Pflegemaßnahmen im Bereich des Waldrandes.

Teilfläche 3:

Innerhalb der im Südosten des Plangebietes gelegenen Teilfläche 3 (TF 3) ist die Errichtung eines Pylons der im Plangebiet ansässigen Nutzungen (TF 1, TF 2) zulässig.

Um die Konformität der Planung mit dem Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock (REHK SUR Rostock 2011), dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rostock (EHK Rostock 2020) und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (2016) nachzuweisen sowie die Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstruktur in Rostock und den Nachbarkommunen zu ermitteln, wurde eine städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse¹¹ für die Ansiedlung der geplanten Betriebe (s. Pkt 3) erstellt.

Grundlage dieser Untersuchung ist eine Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2024, die über das beschriebene Vorhaben hinaus noch die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes sowie weiterer Fachmärkte geprüft und bewertet hat. Die vorliegende Analyse basiert auf dieser Auswirkungsanalyse und wurde hinsichtlich der anzusiedelnden Betriebe und Sortimente angepasst. Alle Angaben und Berechnungen weisen demnach den Datenstand der Analyse aus September 2024 auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben gegenüber der ursprünglichen Analyse in seiner Dimensionierung wesentlich reduziert wurde. Hierdurch werden auch die städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Auswirkungen gegenüber früheren Planungsständen reduziert.

¹¹ Stadt+Handel (12.11.2025): Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Decathlon-Sportfachmarktes in Rostock-Schutow, Gemarkung Evershagen. Dortmund/Leipzig.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ermittelt. Auf diesen Ergebnissen aufbauend erfolgte deren städtebauliche Einordnung.

Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der nicht zentrenrelevanten Sortimente

In den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Möbel, Bettwaren/Matratzen und Lampen sind gem. erstellter Auswirkungsanalyse trotz nicht vollständig auszuschließende Standortaufgaben von Wettbewerbern an den Fachmarkttagglomerationen Schutow in Rostock und Ostseepark in Lambrechtshagen keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Die Angebotsstrukturen der vorgenannten Sortimentsbereiche befinden sich überwiegend außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Umsatzverteilungen ergeben sich daher vor allem für strukturprägende Wettbewerber (systemähnliche Anbieter, insbesondere Wohnkaufhäuser) außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Da Wohnkaufhäuser große Einzugsgebiete aufweisen und sich zumeist an Kopplungsstandorten mit anderen strukturprägenden Anbietern befinden und über das Hauptsortiment Möbel hinaus auch unterschiedliche Randsortimente anbieten, kann davon ausgegangen werden, dass Standortaufgaben und daraus resultierende versorgungsstrukturelle Auswirkungen erst ab einem Schwellenwert von 10 % zu erwarten sind.

Anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte sowie unter Beachtung der kumulativen Umsatzumverteilungen (Umsatzumverteilungen in mehreren nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen) sind Umsatzverteilungen > 10 % nicht auszuschließen, so dass sich Strukturverschiebungen im Wettbewerbsgefüge ergeben können. Bedingt durch die aktuelle Versorgungssituation in Rostock bzw. die durch die Umsetzung des Planvorhabens verbesserte Versorgung im Sortimentsbereich Möbel sind trotz möglicher vorhabenbedingter Betriebsaufgaben keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten. Zudem gelten diese nur für Wettbewerbsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Bei den möglichen Auswirkungen handelt es sich somit um wettbewerbliche Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen ohne städtebauliche Relevanz für Zentren- und Nahversorgungsstrukturen.

Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der zentrenrelevanten Sortimente

Durch das Planvorhaben ausgelöste städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden die vorhabenbedingten Umsatzverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Rostock und im Umfeld (Bentwisch, Broderstorf, Lambrechtshagen) ermittelt und bewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Auswirkungen des Planvorhabens vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen, überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen oder an Sonder-/Fachmarktstandorten, umfassen.

Anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind für die untersuchten Sortimentsbereiche keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten.

Einzelhandelskonzept der Stadt Rostock 2020

Das Plangebiet befindet sich in der ausgewiesenen Fachmarktagglomeration Schutow bzw. im Bereich einer ausgewiesenen Entwicklungsfläche für großflächigen Einzelhandel. Für die Fachmarktagglomeration Schutow gelten die in Kap. 2.2.1. aufgeführten Empfehlungen.

Das projektierte Einrichtungshaus weist nach der Rostocker Sortimentsliste ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment auf. Gem. Einzelhandelskonzept ist eine Ansiedlung an eigens ausgewiesenen Fachmarktstandorten und -agglomerationen möglich. Der Fachmarktagglomeration Schutow kommt darüber hinaus ein besonderer Stellenwert als Standort für den Möbeleinzelhandel zu. Innerhalb der Grenzen der ausgewiesenen Fachmarktstandorte ist gem. Einzelhandelskonzept außerdem auszuschließen, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment erfolgt. Dies ist über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sichergestellt.

Die Ansiedlung des Sportfachmarktes ist angesichts der Ausnahmeregelungen des EHK Rostock 2018 und des positiven

Zielabweichungsbescheides¹² des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern konzeptkonform zu den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

Für zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gilt zudem Grundsatz 4 des Einzelhandelskonzeptes, wonach die zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs einnehmen dürfen und bei Überschreiten von 800 m² zudem deren Verträglichkeit nachzuweisen ist. Das projektierte Einrichtungshaus weist einen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten von max. 6% auf, welcher mit 1.440 m² jedoch den Schwellenwert von 800 m² überschreitet. Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. Dies ist im vorliegenden Fall ausführlich im Rahmen der Auswirkungsanalyse erfolgt (s. Kap. 6.2.2 der Auswirkungsanalyse).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand sowie die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Sportartikel nicht zu erwarten. Gem. Grundsatz 4.2 muss zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Fachmärkten ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Auch dies ist im vorliegenden Fall mit den im Bebauungsplan festgesetzten Sortimenten gegeben.

Für das geplante Einrichtungshaus ist außerdem das Branchenkonzept Möbel 2014¹³ zu berücksichtigen. Dieses fungiert als Abwägungsgrundlage für städtebaulich-planerische und einzelhandelsrelevante Festsetzungen. Das Branchenkonzept stuft eine Weiterentwicklung in diesem Sortiment, insbesondere an einem leistungsfähigen Koppungsstandort, als zielführend ein, um Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu gewinnen und Rostock in der Wahrnehmung der Konsumenten als Möbelstandort zu profilieren.

Nach fachlichem Dafürhalten entspricht das projektierte Einrichtungshaus somit den im Branchenkonzept Möbel Rostock 2014 formulierten Zielstellungen und Leitlinien.

Zusammenfassend ist das geplante Einrichtungshaus somit konform zu den Zielstellungen des EHK Rostock 2020.

¹² Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (17.02.2020): Antrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf Zielabweichung für die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Schwerin.

¹³ Stadt+Handel (2014): Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock. Leipzig.

Das Planvorhaben Decathlon weist mit dem Sortiment Sportartikel ein nach der Rostocker Sortimentsliste zentrenrelevantes Hauptsortiment auf. Bezogen auf das EHK Rostock 2018 stellt die Ansiedlung des Decathlon-Sportfachmarktes eine definierte Ausnahme (Zielabweichungsbescheid) dar und ist somit konzeptkonform.

Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock (REHK SUR Rostock 2011)

Nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben den Zielstellungen des REHK SUR Rostock 2011(s. Kap. 2.2.2.) nicht entgegen.

Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Für das Planvorhaben wurde die Kongruenz hinsichtlich der relevanten Vorgaben des Landesrechts geprüft. Dabei erfolgt eine Einordnung in die Vorgaben des LEP M-V 2016. Die relevanten Ziele (s. Kap. 2.1.1.) wurden in der Verträglichkeitsanalyse entsprechend geprüft:

Da das Planvorhaben ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellt und die Hansestadt Rostock nach dem LEP M-V 2016 als Oberzentrum ausgewiesen ist, ist das Vorhaben somit konform zu Ziel 4.3.2 (1) „Konzentrationsgebot“ des LEP M-V 2016.

Da das Oberzentrum Rostock eine auch landesplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion übernimmt, welche über das Stadtgebiet der Hansestadt deutlich hinausgeht, trägt das Planvorhaben zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Oberzentrums bei. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens überschreitet geringfügig den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Rostock im Westen und Osten. Dies ist insbesondere auf das weit ausstrahlende Sortiment Möbel zurückzuführen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Einkaufsorientierung der Kunden mit zunehmender Entfernung zum Planvorhaben, insbesondere in den Randbereichen des Einzugsgebiets, deutlich abnimmt. Insgesamt zeigt sich somit, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens den Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Das Vorhaben ist demnach konform zu Ziel 4.3.2 (2) „Kongruenzgebot“ des LEP M-V 2016.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Das Planvorhaben der Ansiedlung eines Sportfachmarktes weist gem. der „Rostocker Sortimentsliste“ mit dem Sortiment Sportartikel ein zentrenrelevantes Hauptsortiment auf, allerdings besteht hinsichtlich der Ansiedlung des Sportfachmarktes ein

positives Zielabweichungsverfahren¹⁴, welches die Einhaltung entsprechender Verkaufsflächenobergrenzen voraussetzt, die entsprechend im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt werden. Dementsprechend ist das Vorhaben mit Ziel 4.3.2 (3) LEP M-V 2016 „Integrationsgebot“ vereinbar.

Im Hinblick auf die Vorgaben des Ziels 4.3.2 (4) LEP M-V 2016 ist festzuhalten, dass sich das Plangebiet in städtebaulicher Randlage befindet. Das Planvorhaben (Einrichtungshaus + Sportfachmarkt) stellt als projektierte Fachmarktstandort mit gemeinsamer Stellplatzanlage und gemeinsamer Zufahrt ein auch aus Kundensicht wahrgenommenes, zusammenhängendes Einzelhandelsgroßprojekt dar. Bedingt durch die deutliche, mit der Vorhabenrealisierung notwendige Größenordnung des Grundstücks, ist eine Ansiedlung des Planvorhabens in städtebaulich integrierter Lage im Rostocker Stadtgebiet aktuell absehbar nicht möglich. Der Standort Schutow bietet sich aus stadtplanerischer Sicht und auch nach dem Branchenkonzept Möbel Rostock 2014 und dem EHK Rostock 2020 für die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in besonderer Weise an. Durch die Konzentration an der ausgewiesenen Fachmarktagglomeration Schutow wird der Flächenverbrauch und die Verkehrsbelastung insgesamt reduziert. Eine Anbindung an den ÖPNV sowie eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad besteht.

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurde eine sortimentspezifische „Einzelfallprüfung“ durchgeführt und festgestellt, dass durch das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Das Planvorhaben Einrichtungshaus ist demnach konform zu Ziel 4.3.2 (4) des LEP M-V 2016.

Die Planung ist somit im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

• Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung in den einzelnen Teilflächen im Sinne der Eindeutigkeit

¹⁴ Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (17.02.2020): Antrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf Zielabweichung für die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Schwerin.

bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika / Brüstung der baulichen Anlage.

Innerhalb der Teilflächen 1, 2 und 2a (TF 1, TF 2, TF 2a) des Sondergebietes beträgt die maximal zulässige Baukörperhöhe demnach 44,0 m ü. NHN. Dies entspricht bezogen auf das derzeitige Geländeniveau einer maximalen Baukörperhöhe von ca. 22 Metern. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Anlehnung an die funktionellen Anforderungen moderner Einzelhandelsbetriebe und die vorgesehenen Höhen der Gebäude des konkreten baulichen Vorhabens getroffen. In Anbetracht der gewerblichen Vorprägung des städtebaulichen Umfelds ist die maximal zulässige Höhe an diesem Standort, auch im Sinne der Ausbildung einer Eingangssituation in die Stadt Rostock, verträglich.

Da durch die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auch mehrgeschossige bauliche Lösungen möglich sind, wird die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt.

Innerhalb der Teilfläche 3 (TF 3) des Sondergebietes ist ein Pylon mit Werbeflächen der in den Teilflächen 1 und 2 (TF 1 und TF 2) zulässigen Nutzungen zulässig. Entsprechend der Höhe des Werbepylons des angrenzenden IKEA-Einrichtungshauses wird die Baukörperhöhe innerhalb der Teilfläche 3 mit 67,0 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf das derzeitige Geländeniveau entspricht dies einer Höhe von ca. 45 Metern.

Um die Flexibilität des Bauvorhabens im Hinblick auf die spätere Ausgestaltung zu wahren, wird festgesetzt, dass innerhalb der Teilflächen 1, 2 und 2a (TF 1, TF 2, TF 2a) des Sonstigen Sondergebietes eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 44,0 m ü. NHN für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Kältetechnik, Fahrstuhlschächte, Lichtkuppeln usw.) auf max. 20 % der Dachfläche um bis zu 4,0 m ausnahmsweise zulässig ist. Um zu vermeiden, dass diese in ihrer Wirkung vom öffentlichen Straßenraum aus, die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten, wird darüber hinaus festgesetzt, dass diese Anlagen so anzuordnen sind, dass sie zur Attika einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Die technische Erforderlichkeit der o.g. Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) ist ohne Beschränkung möglich, um die Anlage von Photovoltaikanlagen,

auch im Sinne des Klimaschutzes, in einer größtmöglichen Flexibilität zu ermöglichen.

Für Werbeanlagen (Eigenwerbung) ist eine Überschreitung der f maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 44,0 m. ü. NHN innerhalb der Teilflächen 1, 2 und 2a (TF 1, TF 2, TF 2a) des Sonstigen Sondergebietes auf max. 20 % der Länge der jeweiligen Gebäudeseite um bis zu 4,0 m. Durch diese Festsetzung sollen negative Auswirkungen auf die unmittelbare städtebauliche Umgebung durch ein übermäßiges Anbringen von Werbeanlagen verhindert werden.

- **Gewerbegebiet**

Innerhalb des Gewerbegebietes wird die Höhe baulicher Anlagen mit 35,0 m. ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf das derzeitige Geländeniiveau entspricht dies einer Höhe von ca. 14 Metern. Durch die gegenüber dem Sonstigen Sondergebiet geringer festgesetzte Höhe, soll ein städtebaulich verträglicher Übergang in die westlich angrenzende freie Landschaft gewährleistet werden.

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet verzichtet.

Um die Flexibilität des Bauvorhabens im Hinblick auf die spätere Ausgestaltung zu wahren, wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Kältetechnik, Fahrstuhlschächte, Lichtkuppeln usw.) um bis zu 2,0 Meter zulässig ist, sofern diese Anlagen mit einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Attika angeordnet werden. Hierdurch sollen die technischen Anlagen zurücktreten und in ihrer Wirkung vom öffentlichen Straßenraum aus weniger einsehbar sein. Die technische Erforderlichkeit der o.g. Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) ist auch im Gewerbegebiet ohne Beschränkung möglich, um die Anlage von Photovoltaikanlagen, auch im Sinne des Klimaschutzes, in einer größtmöglichen Flexibilität zu ermöglichen.

4.2.2 Grundflächenzahl, Baumassenzahl.

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das Sonstige Sondergebiet und das Gewerbegebiet entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Um eine aufgrund der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen theoretisch mögliche Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen der Baumassenzahl im Gewerbegebiet gem. § 17 BauNVO zu vermeiden, wird die Baumassenzahl für das Gewerbegebiet entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen mit 10,0 festgesetzt.

4.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

- **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**

Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich an der grundsätzlich angestrebten Gebäudeanordnung, wobei die definierten Baugrenzen einen weiten Spielraum im Hinblick auf eine spätere Realisierung und eventuell notwendig werdende Anpassungen des Vorhabens ermöglichen. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von Baulinien besteht im vorliegenden Fall nicht.

Zu der im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzten Waldfläche halten die überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 21,5 Metern ein. Damit wird der Abstand von 30,0 Metern gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V unterschritten. Seitens der obersten Forstbehörde wurde eine Ausnahme von dieser Regelung im Einzelfall in Aussicht gestellt. Die Voraussetzung dieser Zustimmung ist es, dass sich der Vorhabenträger vertraglich dazu verpflichtet, geeignete Pflege- und Rückschnittmaßnahmen im Bereich der betroffenen Waldfläche vorzunehmen. Hierdurch wird gewährleistet, dass den Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand vorgebeugt wird, die grundlegend für den festgesetzten Waldabstand gem. § 20 Abs. 1 LWaldG M-V sind. Eine Überprüfung hinsichtlich der Einhaltung der Pflegemaßnahmen erfolgt jährlich durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Hierzu werden ebenfalls vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock getroffen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb derjenigen Gebäudeteile, die den Waldabstand unterschreiten (TF 2a) ausschließlich Lagernutzungen und Lagergebäude der in der Teilfläche 2 ansässigen Betriebe zulässig sind. Diese Festsetzung dient dem Schutz der sich in dem Gebäude aufhaltenden Personen. Diese Festsetzung und die Pflegemaßnahmen sind Auflagen zur Erteilung der Ausnahmegenehmigung. Im Süden des Plangebietes halten die für die Errichtung des Möbelmarktes festgesetzten überbaubaren Flächen weitestgehend einen Abstand von 60 m zu dem südlich unmittelbar an der Bundesstraße B 105 gelegenen gesetzlich geschützten Biotop ein und tragen so den Umweltqualitätszielen der Stadt Rostock Rechnung. Die im Kreuzungsbereich vorgesehene Fläche zur Errichtung eines Werbepylons

(TF 3) unterschreitet jedoch die geforderten Abstände. Insbesondere aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist durch die Errichtung eines Werbepylons nicht mit einer Beeinträchtigung des bestehenden Biotops zu rechnen.

- **Gewerbegebiet**

Die überbaubaren Flächen des festgesetzten Gewerbegebietes werden großzügig gefasst, um eine möglichst hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen halten zu den Rändern des festgesetzten Gewerbegebietes grundsätzlich einen Abstand von 10,0 Metern ein. Abweichend hiervon wird im südwestlichen Teil des Plangebietes ein Abstand von 30 m zum gesetzlich geschützten Biotop eingehalten. Der Bestand des Biotops wird durch die Planung grundsätzlich nicht beeinträchtigt und unterliegt bereits in seinem derzeitigen Zustand den Vorbelastungen der südlich verlaufenden Bundesstraße. Die Einhaltung eines Abstandes von 60 m der überbaubaren Flächen zu den randlich gelegenen geschützten Biotopen, wie vom Umweltqualitätszielkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vorgeschlagen, würde den Anteil der gewerblich nutzbaren überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes auf einen Wert von ca. 60 % reduzieren, was einer flächensparenden und wirtschaftlich tragfähigen Erschließung der gewerblichen Bauflächen widersprechen würde. Vor dem Hintergrund, dass die Gehölze den südlichen Rand des Plangebietes bilden und somit an den Landschaftsraum angrenzen, wurde daher ein Abstand von 30 m der überbaubaren Flächen zu diesen Gehölzen festgelegt, womit ein Kompromiss zwischen einer tragfähigen gewerblichen Nutzung der Flächen und den Umweltqualitätszielen der Stadt Rostock gefunden wird.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird darüber hinaus ein Abstand von ca. 48 m zur südlich festgesetzten privaten Grünfläche eingehalten, um ausreichende Flächen für die in diesem Bereich vorgesehene Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen freizuhalten. Die vorgesehene Anlage für die Rückhaltung von Niederschlagswasser soll voraussichtlich unterirdisch ausgeführt werden. Entsprechend der textlichen Festsetzungen können die oberirdischen Bereiche des Gewerbegebietes weiterhin durch Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Feuerwehrumfahrten, technische Leitungen und Anlagen zur Einfriedung genutzt werden.

Im Hinblick auf die südlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 105 ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art

Grundsätzlich in einer Entfernung von 20,0 Metern gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unzulässig. Dies betrifft sowohl das festgesetzte Sonstige Sondergebiet als auch das festgesetzte Gewerbegebiet. Die entsprechenden Flächen befinden sich außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und sind von Bebauung freigehalten.

In einer Entfernung von 40,0 Metern gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bedarf die Errichtung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einer Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

Die Errichtung baulicher Anlagen in der festgesetzten TF 3 des sonstigen Sondergebietes sowie die Errichtung von Stellplätzen im südlichen Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze benötigen somit eine Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

4.4 Bauweise

Unter Berücksichtigung der Flächenbedarfe großflächiger Einzelhandelsbetriebe und dem Ziel, eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke mit baulichen Anlagen für die anzusiedelnden Betriebe zu ermöglichen, wird im Plangebiet eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, um auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zuzulassen. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung für bauliche Anlagen und Gebäude.

Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sind jeweils einzuhalten.

4.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wird innerhalb des Sondergebietes die Zulässigkeit von Stellplätzen, mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen, auf die überbaubaren Grundstücksflächen oder die dafür festgesetzten Flächen beschränkt. Das Ziel dieser Festsetzung ist es, eine hohe Flexibilität im Hinblick auf die Anordnung der Stellplätze zu ermöglichen und gleichwohl die der Erschließung des westlich anschließenden Gewerbegebietes dienende Umfahrung von Stellplatzbereichen freizuhalten.

Nebenanlagen sind innerhalb des Sondergebietes mit Ausnahme von Trafostationen, Elektro-Ladeinfrastruktur, Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Hinweisschildern und sechs Fahnenmasten der im Sonstigen Sondergebiet ansässigen Nutzungen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um die Standorte von Nebenanlagen

räumlich klar zu fixieren und somit Beeinträchtigungen des unmittelbaren städtebaulichen Umfelds durch eine ungesteuerte Verteilung von Nebenanlagen innerhalb des Sondergebietes zu verhindern. Insbesondere wird damit die Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen weitgehend eingeschränkt.

Im Zuge der zunehmenden Elektrifizierung des Individualverkehrs, besitzt leistungsfähigen Elektro-Ladeinfrastruktur eine wichtige Bedeutung. Um eine flexible und möglichst weitreichende Positionierung im Sondergebiet, insbesondere entlang der festgesetzten Flächen für Stellplätze, zu ermöglichen, werden Trafostationen und Elektro-Ladeinfrastruktur von der o.g. Festsetzung ausgenommen.

Hinweisschilder dienen der Orientierung innerhalb des Plangebietes und sollen deswegen uneingeschränkt, insbesondere entlang der entstehenden Erschließungsstraßen, zulässig sein. In Abgrenzung dazu dienen Werbeanlagen entweder der Präsentation von angebotenen Waren und/oder der Wahrnehmbarkeit des Handelsstandortes von außerhalb des Plangebietes. Derartige Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

Fahnenmasten dienen der Sichtbarkeit der im Sondergebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe. Um eine hohe Flexibilität im Hinblick auf eine zukünftige Positionierung werden diese Anlagen aus der o.g. Festsetzungsstruktur ausgenommen, gleichwohl jedoch auf eine Anzahl von sechs Stück begrenzt, um zu vermeiden, dass durch eine hohe Anzahl an Fahnenmasten negative städtebauliche Auswirkungen auf die nähere Umgebung entstehen.

Die Lage von Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers wird dabei ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Wie unter Pkt. 7.1 beschrieben, ist die Ableitung des Niederschlagswassers in südöstlicher Richtung zu den „Schutower Moorwiesen“ vorgesehen. Aufgrund der dort begrenzten Einleitmengen wird jedoch eine Rückhaltung des in den einzelnen Teilbereichen des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

Diese soll innerhalb des Sondergebietes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unterhalb der Stellplatzflächen und damit außerhalb der überbaubaren Flächen erfolgen. Für die gewerblichen Bauflächen ist die Rückhaltung aufgrund der bestehenden in südlicher Richtung abfallenden Geländetopographie in dem südlichen Randbereich außerhalb der überbaubaren Flächen vorgesehen. Eine Beeinträchtigung umgebender Freiraumstrukturen geht von diesen Anlagen nicht aus.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einkaufswagensammelboxen und Paketabholstationen

nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den Flächen für Nebenanlagen zulässig sind.

Einkaufswagensammelboxen und Paketabholstationen sind ein zentraler Bestandteil moderner Fachmärkte. Diese Festsetzung wird getroffen um die Anordnung o.g. Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen, diese jedoch gleichwohl räumlich im Nahbereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu fixieren.

Außerdem wird festgesetzt, dass innerhalb eines Abstands von 30 m zu den am südwestlichen Plangebietsrand gelegenen geschützten Biotopen nach § 20 NatSchAG M-V Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Feuerwehrumfahrten, technischen Leitungen und Einfriedungen einschließlich zugehöriger Tore und sicherheitstechnisch erforderlicher Nebenanlagen unzulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist es die Vorgaben des Umweltqualitätszielkonzeptes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock einzuhalten und somit die Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope zu reduzieren. Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser inklusive technischer Leitungen werden aus o.g. Grund von dieser Festsetzung ausgenommen. Eine Verlagerung des Regenrückhaltebeckens auf andere Teilflächen, insbesondere in das Sondergebiet, wurde geprüft, ist jedoch aufgrund der topografischen und entwässerungstechnischen Randbedingungen sowie der erforderlichen Ableitung in Richtung der „Schutower Moorwiesen“ nicht zweckmäßig. Die unterirdische Lage im südlichen Bereich des Gewerbegebietes ist daher entwässerungstechnisch erforderlich. Feuerwehrumfahrten dienen darüber hinaus dem Schutz der entstehenden Gebäude und sind nicht zur dauerhaften Nutzung vorgesehen. Insbesondere im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung des Gewerbegebietes sind Feuerwehrumfahrten also auch innerhalb des 30 m Abstandes zulässig.

Aufgrund der grundsätzlich empfohlenen Einfriedung der Grundstücke zum Schutz vor Wildschäden (s. Pkt. 4.7) sind Anlagen zur Einfriedung einschließlich zugehöriger Tore und sicherheitstechnisch erforderlicher Nebenanlagen auch innerhalb des 30 m Abstands zu den am südwestlichen Plangebietsrand gelegenen gesetzlich geschützten Biotopen zulässig.

4.6 Geh- und Fahrrechte

Entlang der nördlichen und der westlichen Grenze des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Einsatz- und Rettungsfahrzeuge,

Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung und der Anlieger des westlich gelegenen Gewerbegebietes festgesetzt. Hierdurch wird die Erschließung des Gewerbegebietes von der Messestraße aus gesichert.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung beschränken sich im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität in der konkreten architektonischen Ausgestaltung der künftigen Gebäude auf Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen, sowie auf Festsetzungen zu den Einfriedungen, da diese in besonderer Weise auf den öffentlichen Raum einwirken.

Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu vermeiden, wird für das Plangebiet insgesamt festgesetzt, dass Werbeanlagen blendfrei sein müssen. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen sowie Monitore und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind ebenfalls unzulässig.

Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden die im Übrigen jedoch differenzierte Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen zwischen den verschiedenen Teilen des Plangebietes (Sondergebiet, Gewerbegebiet) getroffen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes darf die Summe der Flächen aller fassadenbegleitenden (also parallel zu der Fassade angebrachten) Werbeanlagen $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen immer nur im Zusammenhang mit Gebäuden errichtet werden können, denen die Werbeanlage in Größe und Umfang deutlich untergeordnet sein müssen.

Für das Gewerbegebiet wird festgesetzt, dass Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind. Hierdurch soll eine räumlich klar fixierte und gesteuerte Anordnung der Werbeanlagen planungsrechtlich gesichert werden. Hiervon ausgenommen ist je Betrieb eine Werbeanlage im Bereich der Grundstückszufahrt in Form eines Hinweisschildes. Je Baugrundstück sind maximal drei freistehende Werbeanlagen mit einer Größe von 5 m² Werbeansichtsfläche pro Werbeanlage zulässig. Davon kann eine Anlage in Form eines Pylons mit einer Höhe von max. 30,0 m ü. NHN errichtet werden. Die Länge einer Werbeanlage (Schriftzüge oder Zeichen) an der Fassade darf $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Zu den seitlichen Gebäudekanten ist ein Abstand von mind. 0,60 m einzuhalten. Durch diese Festsetzung sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die unmittelbare Umgebung vermieden werden.

Gemäß § 86 LBauO M-V werden i.V.m. § 49 LBauO M-V zudem für das Sondergebiet abweichend von der Stellplatzsatzung der Hanse-

und Universitätsstadt Rostock Regelungen zu den im Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen nachzuweisenden Stellplätzen getroffen. Aufgrund der im Rahmen des Stellplatznachweises zur Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen ermittelten Stellplatzbedarfes wird festgesetzt, dass je 100 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz zu errichten ist. Entsprechende Erläuterungen sind in Kap. 5.3 dargestellt.

Außerdem wird festgesetzt, dass die Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über die Gestaltung von Baugrundstücken (Grünflächengestaltungssatzung vom 09.02.2024 im Plangebiet keine Anwendung findet. Die Anforderungen an die Gestaltung der Grünflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan abschließend und plangebietsspezifisch geregelt. Insoweit treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die Stelle der allgemeinen Vorgaben der Grünflächengestaltungssatzung.

Zum Schutz vor Wildschäden wird grundsätzlich eine Einfriedung der Grundstücke empfohlen. Hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung des Sonstigen Sondergebietes bzw. des Gewerbegebietes nach außen, das heißt zur B 105, zur Messestraße und zu den nördlich bzw. westlich angrenzenden Flächen, wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der privaten Grünflächen in ihrer Höhe auf max. 2,0 m beschränkt werden müssen. Hierdurch wird städtebaulich außerdem gewährleistet, dass die Einzelhandelsbetriebe für die Kunden attraktiv und einsehbar sind.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – sowohl für die Kunden als auch für die Anlieferungsverkehre – über einen neu anzulegenden Anschluss an die Messestraße auf Höhe der Zu- und Abfahrt des östlich gelegenen IKEA-Einrichtungshauses.

Über diese Verbindung wird sowohl die Fläche des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes als auch die Fläche des westlich angrenzend festgesetzten Gewerbegebietes erschlossen. Um die Erschließung des Gewerbegebietes über die Fläche des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sicherzustellen, wird entlang der nördlichen und westlichen Grenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB außerdem ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Einsatz- und Rettungsfahrzeuge, der Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung sowie den Anliegern in einer Breite von 10,5 m festgesetzt (s. Pkt. 4.6).

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Messestraße und der Nähe zu dem Kreuzungspunkt Messestraße / B 105 sind weitere Anbindungen

des Plangebietes an die Messestraße aus verkehrlichen Gründen nicht möglich.

Im Hinblick auf die Lage der Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet wurden unterschiedliche Varianten geprüft. Eine Lage weiter nördlich scheidet aufgrund der dort angrenzenden Waldfläche aus. Eine Lage weiter südlich wurde aus verkehrlicher Sicht ebenfalls geprüft. Hierdurch wäre die Ausbildung eines gemeinsamen Knotenpunktes mit dem gegenüberliegenden IKEA-Einrichtungshaus nicht möglich, so dass ein versetzter Knotenpunkt entstehen würde. Zudem würden die verbleibenden Aufstellflächen zum südlich gelegenen Knotenpunkt B 105 / Messestraße sehr gering, so dass weitergehende Anpassungen der Aufstellflächen notwendig werden.

Dementsprechend ist eine andere Lage der Zufahrt, auch unter Berücksichtigung der nur teilweisen Widmung einzelner Teilflächen, unter verkehrlichen Gesichtspunkten nicht zielführend. Die Inanspruchnahme des betroffenen Teilbereichs knüpft an die bereits bestehende planungsrechtliche Vorprägung als Verkehrsfläche an. Die eigentumsrechtliche bzw. widmungsrechtliche Sicherung wird parallel zum weiteren Verfahren betrieben.

Da weitere Anbindungen entlang der Messestraße nicht möglich sind, wird entlang der Messestraße mit Ausnahme des geplanten Zufahrtsbereiches ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Aus gleichem Grund wird insgesamt im Verlauf der B 105 ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die im Süden des Plangebietes gelegene Ver- und Entsorgungsfläche. Um eine Ein- und Ausfahrt zu dieser zu gewährleisten, wird hier auf einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ von der Messestraße aus verzichtet. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird stattdessen westlich und nördlich der Ver- und Entsorgungsfläche festgesetzt, um zu vermeiden, dass das Sonstige Sondergebiet durch eine Überfahung dieser aus dem Knotenpunkt B 105 / Messestraße erreichbar ist.

Im Zuge einer durch das Büro Logos erstellten Verkehrsuntersuchung¹⁵ wurden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre und ihre Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz untersucht.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass das bestehende Verkehrsnetz die durch das Vorhaben entstehenden Mehrverkehre grundsätzlich aufnehmen kann und die untersuchten Knotenpunkte auch im Prognose-Planfall leistungsfähig bleiben. Zur Sicherstellung eines

¹⁵ Logos Beratende Ingenieure GmbH (19.02.2026): Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung eines Möbel- und Sportfachmarktes in Rostock-Schutow – Erläuterungsbericht. Rostock.

geordneten Verkehrsablaufs sowie zur Verbesserung der Verkehrsqualität und -sicherheit sind jedoch folgende bauliche und verkehrstechnische Maßnahmen vorgesehen, deren Umsetzung und Kostentragung im Rahmen des Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt werden:

- Knotenpunkt K2 (B 105 / Messestraße): Grundsätzlich sind an diesem Knotenpunkt keine kapazitätssteigernden Maßnahmen zur Herstellung der Leistungsfähigkeit notwendig. Zur Vermeidung einer Überstauung der vorhandenen Rechtseinbiegespur von der Messestraße auf die B 105 in Richtung Bad Doberan in die benachbarte Geradeaus-/Linksabbiegespur, sollte die Spurenaufteilung im Abschnitt der Spurenerweiterung im Knotenarm Messestraße angepasst werden. Die Heranführung an den Knotenpunkt sollte zweistreifig auf die Rechtsabbiegespur bzw. auf die mittlere Geradeaus-/Linksabbiegespur verlaufen, sodass für die innere Linksabbiegespur ein nachgelagerter Spurwechsel erforderlich wird.
- Knotenpunkt K3a/b (Messestraße / Zufahrt IKEA / Hirschkäferweg – Doppelknoten): Das Plangebiet wird über einen zusätzlichen Knotenarm am Teilknoten K3b an die Messestraße angeschlossen. Durch die neue Zufahrt entsteht ein vollwertiger vierarmiger signalgerechter Knotenpunkt. Die bestehende Fußgänger-Lichtsignalanlage wird in eine Knotenpunkt-LSA integriert. Der Verkehrsanschluss ist als mehrspurige Zufahrt (separate Rechtsabbiegespur sowie kombinierte Geradeaus- / Linksabbiegespur) auszubilden, um die prognostizierten Rückstaulängen innerhalb des Plangebietes zu minimieren.
- Innerhalb der inneren Erschließung des Plangebiets ist sicherzustellen, dass der erste interne Verteilerknoten so dimensioniert und geregelt wird, dass selbst unter Spitzenstundenbedingungen kein Rückstau bis zum Anschlussknoten K3b oder in die Messestraße auftreten kann.
- Zusätzlich wird eine Reduzierung der Umlaufzeit der Signalprogramme auf max. 80 Sekunden empfohlen.

Die detaillierte Ausarbeitung der Leistungsfähigkeitsnachweise ist der verkehrstechnischen Untersuchung zu entnehmen¹⁶.

5.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Umfahrung in den Randbereichen des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes und soll über private Flächen erfolgen. Die Erschließung des Gewerbegebietes wird daher durch die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB planungsrechtlich vorbereitet. Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB für die innere Erschließung des Gebietes besteht im vorliegenden Fall nicht.

Zur südlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B 105 / Rostocker Straße ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einer Entfernung von 20,0 Metern - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art unzulässig. In einer Entfernung von 40,0 Metern - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - bedarf die Errichtung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einer Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

Die Errichtung baulicher Anlagen in der festgesetzten TF 3 des sonstigen Sondergebietes sowie die Errichtung von Stellplätzen im südlichen Bereich der Fläche für Stellplätze bedarf somit einer Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

5.3 Ruhender Verkehr

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes werden örtliche Bauvorschriften im Hinblick auf die Anzahl an Stellplätzen im Plangebiet erlassen.

Um auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die konkret geplanten Einzelhandelsnutzungen ein angemessenes aber nicht über den tatsächlichen Bedarf hinausgehendes Angebot an Stellplätzen zu schaffen, wurde für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes im Plangebiet ein Stellplatznachweis¹⁷ erarbeitet. In diesem wurde der erforderliche Stellplatzbedarf anhand der Zielverkehre in der Spitzenstunde und der Beschäftigtenzahlen errechnet.

¹⁶ Logos Beratende Ingenieure GmbH (19.02.2026): Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung eines Möbel- und Sportfachmarktes in Rostock-Schutow – Erläuterungsbericht. Rostock.

¹⁷ Logos Beratende Ingenieure (24.10.2025): Stellplatznachweis für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an der Messestraße in Rostock. Rostock.

Kundenspezifische Besonderheiten wie Konkurrenz-, Verbund- und Mitnahmeeffekte wurden dabei berücksichtigt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für das Möbeleinrichtungshaus mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 24.000 m² ein Bedarf von 138 Stellplätzen für Kunden und Beschäftigte und für das Sportfachgeschäft mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.000 m², ein Bedarf von 143 Stellplätzen für Kunden und Beschäftigte entsteht. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 173 m² Verkaufsfläche für das Möbeleinrichtungshaus bzw. einem Stellplatz je 27 m² Verkaufsfläche für den Sportfachmarkt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für beide geplanten Einzelhandelseinrichtung gemeinsam betrachtet, aus verkehrsplanerischer Sicht, ein Stellplatzbedarf von 200 Kundenparkplätzen anzusetzen ist. Darüber hinaus sind innerhalb des gesamten Plangebiets zusätzlich bis zu 90 Stellplätze vorzuhalten, um den weiteren Bedarf der übrigen Nutzungsanteile zu decken.

Im Hinblick auf das Gesamtvorhaben wird damit innerhalb des Sonstigen Sondergebietes gemittelt ein Stellplatz je 100 m² Verkaufsfläche erforderlich. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird diese Stellplatzanforderung im Bebauungsplan gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 86 und 49 LBauO M-V festgesetzt. Aufgrund der o.g. Ergebnisse der Stellplatzuntersuchung ist eine Abweichung in diesem Maße von der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock vertretbar.

Die hierfür erforderlichen Flächen sind im städtebaulichen Konzept im Sinne eines kundenfreundlichen Nutzungskonzeptes den Gebäuden östlich vorgelagert und straßenzugewandt vorgesehen. Die Stellplätze für die Mitarbeiter der Einzelhandelsbetriebe werden nördlich bzw. westlich der Gebäude in den hierfür gekennzeichneten Flächen für Stellplätze vorgesehen. Entsprechend werden die Stellplätze im Bebauungsplan räumlich verortet festgesetzt. Darüber hinaus ist die Anlage von Stellplätzen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Hinblick auf etwaige in Zukunft erforderlich werdende Erweiterungen der Stellplatzanlagen wurde westlich der überbaubaren Grundstücksfläche eine räumlich großzügig dimensionierte Fläche für Stellplätze vorgesehen, um diesbezüglich eine hohe Flexibilität zu gewährleisten. Auch innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes besteht die Möglichkeit, möglicherweise zusätzlich notwendig werdende Stellplätze, flexibel vorzusehen. Ausgenommen hiervon ist der Bereich innerhalb des 30 m-Abstandes zu den südwestlich gelegenen gesetzlich geschützten Biotopen.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze des festgesetzten Gewerbegebietes sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Fahrradabstellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Rad- und Fußwegenetz

Die Erschließung des Plangebietes für den Fuß- und Fahrradverkehr erfolgt ebenfalls von der Messestraße aus, wo an die bestehende Nord-Süd Fahrradverbindung in Richtung Evershagen, Lambrechtshagen bzw. Reutershagen angeschlossen wird. Um flexibel eine direkte fußläufige Anbindung von außerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass in den privaten Grünflächen Fußwege zulässig sind, sofern diese als wassergebundene Decke ausgeführt sind. Hierdurch wird insbesondere auch eine Anschlussmöglichkeit an die weiter östlich gelegene Bushaltestelle gewährleistet.

5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen Rostock-Schutow (ca. 350 m östlich des Plangebietes) bzw. Messestraße (ca. 350 m nördlich des Plangebietes) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Bushaltestelle Schutow wird durch Stadt- und Überlandbuslinien angefahren. Die Haltestelle Messestraße wird durch Stadtbuslinien bedient. Hierdurch bestehen Verbindungen zum Rostocker Zentrum sowie in die Stadtteile Evershagen und Reutershagen sowie in die Nachbargemeinden Lambrechtshagen und Bad Doberan.

Darüber hinaus ist geplant, die Bushaltestelle „Messestraße“ zu verlegen, so dass diese unmittelbar nördlich der vorgesehenen Zufahrt zum Sondergebiet anschließt. Hierdurch soll die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden. Die detaillierte Ausgestaltung der Haltestellenplanung sowie etwaige Fragen der Kostentragung oder Kostenbeteiligung werden im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen des Erschließungsvertrages gesondert abgestimmt.

Entlang der südlichen und der östlichen Plangebietsgrenze, parallel zur Bundesstraße B 105 und zur Messestraße, verläuft zudem eine Vorbehaltsfläche für eine zu errichtende Straßenbahnlinie. Die Umsetzung und der zeitliche Horizont dieses Projekts sind derzeit noch nicht absehbar. Die entsprechende Vorbehaltsfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan innerhalb eines als „Grünfläche“ festgesetzten

Bereiches nachrichtlich dargestellt. Die Umsetzung dieser Straßenbahnlinie erfolgt in einem nachgelagerten Planverfahren, das durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

6 NATUR UND LANDSCHAFT / FREIRAUM

6.1 Grünordnung

Da die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14ff. BNatSchG vorbereitet und ein solcher Eingriff gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB durch den Verursacher auszugleichen ist, wurde zu dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP)¹⁸ erstellt, der den Kompensationsbedarf des Eingriffs ermittelt und im Rahmen eines grünordnerischen Konzeptes Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erarbeitet. Ergänzend hierzu sind Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die östlich von Bresewitz als Ökokonto bereits verortet sind.

Die Umsetzung der im Grünordnungsplan innerhalb des Plangebietes festgelegten Maßnahmen haben neben der Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs die Aufwertung der Landschaft sowie die Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität im Plangebiet zum Ziel. Darüber hinaus werden durch die Maßnahmen neue Biotope, unter anderem für einheimische Arten (z.B. Nahrungshabitate für Vögel) geschaffen. Sie werden Bestandteil eines hochwertigen Biotopverbunds und stellen ein Ersatzhabitat für die durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verlorengehenden Habitate dar. Die Umsetzung der im Grünordnungsplan festgelegten Maßnahmen erfolgt durch entsprechende Regelungen im Rahmen des Erschließungsvertrag zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Vorhabenträger.

6.2 Umweltprüfung

Zu dem Bebauungsplan wurde gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt werden. Die

¹⁸ Biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (21.05.2026): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“. Bützow.

Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht¹⁹ als gesondertem Teil der Begründung dargelegt und sind gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.3 Öffentliche und private Grünflächen

Das Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es, eine vollständige Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen und die insbesondere in den südlichen und westlichen Randbereichen bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten.

Entsprechend wird umlaufend um die festgesetzten Bauflächen eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ in einer Breite von mind. 10 m festgesetzt mit einer Ausweitung am westlichen Plangebietsrand. Ergänzt wird diese Festsetzung durch eine öffentliche Grünfläche am Südrand des Plangebietes entlang der B 105 sowie eine „Fläche für Wald“ im Nordosten des Plangebietes.

Damit sichert der Bebauungsplan die für die Umsetzung der im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen notwendigen Flächen. Die im Grünordnungsplan definierten Maßnahmen werden durch ergänzende Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauG als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie gem. § 9 (1) Nr. 25 BauG als „Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ planungsrechtlich gesichert.

Um die Möglichkeit einer fußläufigen Anbindung des Sondergebietes an das umliegende Wegenetz zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Fußwege innerhalb der privaten Grünflächen grundsätzlich zulässig sind, sofern diese als wassergebundene Decke ausgeführt sind.

6.4 Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft

Um für die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Grünflächen eine möglichst hohe ökologische Qualität zu sichern, werden die im Grünordnungsplan definierten Maßnahmen als Flächen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, die im Folgenden in ihren Grundzügen beschrieben werden. Die detaillierte Beschreibung inklusive der Pflanz- und Pflegevorgaben sind dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan²⁰ zu entnehmen.

¹⁹ Biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (18.02.2026): B-Plan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Umweltbericht. Bützow.

²⁰ Biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (21.05.2026): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“. Bützow.

Entsprechend des Grünordnungsplans sind im Plangebiet folgende Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen umzusetzen:

- Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit A1 / A2 / A3 gekennzeichneten Fläche ist
 - Neuanlage eines naturnahen Standgewässers mit einer Fläche von mind. 2.769 m²,
 - die Anlage eines Feldgehölzes mit einer Flächengröße von mind. 1.495 m² sowie
 - die Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption Mähwiese mit einer Fläche von mind. 3.760 m² durchzuführen.
- Auf der mit A4 gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe aus 13 standortheimischen Bäumen anzulegen.
- Auf der mit A5 gekennzeichneten Fläche sind fünf Baumgruppen aus jeweils fünf Einzelbäumen anzulegen. Die Pflanzgruppen werden dabei so angeordnet, dass kein unmittelbarer Anschluss an die nördlich gelegene Waldfläche entsteht und kein Waldcharakter begründet wird.
- Auf der mit A6 gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe aus zehn standortheimischen Bäumen anzulegen.

Außerdem sind anteilig je 4 Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet Einzelbäume anzupflanzen (s. Kap. 6.5)

Die Gehölzpflanzung der o.g. Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortheimischen Gehölzen an etwa gleicher Stelle zu ersetzen. Zudem sind die gehölzfreien Bereiche der mit A4 / A5 / A6 gekennzeichneten Flächen flächendeckend mit standortheimischen Blühmischungen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Die konkrete Ausgestaltung der beschriebenen Maßnahmen sowie Pflanz- und Pflegevorgaben sind dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zu entnehmen. Eine Verpflichtung zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen durch den Vorhabenträger erfolgt im Rahmen des Erschließungsvertrag zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Vorhabenträger.

Zur Minderung der negativen Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Lokalklima wird zudem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes, die Dachflächen mit einer

Neigung von bis zu 15° auf mindestens 65 % der Dachfläche extensiv zu begrünen sind. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine vollständige Begrünung der Dachflächen ist aufgrund der aus technischen Gründen erforderlichen Dachaufbauten, Lichtschächte o.ä. nicht möglich. Zudem ist zusätzlich die Anordnung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie festgesetzt.

Als weitere Maßnahme zur Minimierung des Versiegelungsgrades sowie zur Vermeidung eines verminderten Niederschlagswassereintrags in den Boden, wird festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrassen, Drainagepflaster o.ä.) zu errichten sind. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Hierdurch soll ein verminderter Niederschlagswassereintrag in den Boden vermieden werden.

6.5 Flächen zur Anpflanzung sowie Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine ökologisch möglichst hochwertige Begrünung der Grünflächen im Plangebiet zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ flächendeckend mit standortheimischen Blühmischungen zu bepflanzen sind.

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Kompensation des durch die Planung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft wird darüber hinaus gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass je vier Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (H; StU 18 – 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Mindestgröße der Baumscheiben darf 12 m² nicht unterschreiten; unbefestigte Baumpflanzstreifen müssen eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortheimischen Gehölzen an etwa gleicher Stelle zu ersetzen. Weitere Anforderungen an die Pflanzvorgaben sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Die entlang der Stellplatzflächen vorgesehenen Baumpflanzungen werden gem. Grünordnungsplan außerdem als Ausgleichsmaßnahme A7 definiert.

Die in den Randbereichen im Süden des Plangebietes vorhandenen Gehölze, die eine Eingrünung des Plangebietes in südlicher Richtung gewährleisten, werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als „zu erhalten“ festgesetzt, um die bestehende Eingrünung des Gebietes langfristig zu sichern und eine Vernetzung der

verschiedenen Biotopstrukturen zu gewährleisten. Die Gehölze sind demnach vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, fachgerecht zu schützen. Ausfälle oder Beschädigungen sind durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortheimischen Gehölzen an etwa gleicher Stelle zu ersetzen.

6.6 Biotopschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Biotopstrukturen, die gem. § 20 NatSchAG M-V als geschützte Biotope einzustufen sind.

Zwei temporär mit Wasser gefüllte sog. „Sölle“ liegen im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes. Ein weiteres Soll befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist im Bereich der Sölle eine Anhebung des Planums innerhalb des Plangebietes um bis zu ca. 2 m verbunden, um die Entwässerung der Flächen sicherzustellen. Aus diesem Grunde ist ein Erhalt der Sölle nicht möglich, zumal das Einzugsgebiet der Gewässer entfällt.

Im Südosten des Plangebietes nahe des Kreuzungsbereichs Messestraße / B 105 befindet sich ein Feldgehölz, welches gem. § 20 NatSchAG M-V ebenfalls als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist.

Das Biotop umfasst Flächen, die bereits derzeit durch eine Trinkwasserleitung gequert werden, bzw. durch Lüftungs- und Kontrollschächte, die einen Zugang zu den unterirdischen Trinkwasserleitungen gewährleisten, genutzt werden. Die Flächen des gesetzlich geschützten Biotops werden im Bebauungsplan daher nur insoweit planungsrechtlich gesichert, als diese nicht bereits durch bestehende unterirdische Infrastrukturen (Leitungen/Kontrollschächte) genutzt und beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan setzt für die verbleibenden Flächen Grünflächen (überlagert durch die Vorbehaltsfläche Straßenbahntrasse) fest.

Im Übrigen befinden sich entlang dem westlichen Rand des Plangebietes zwei weitere Gehölzstrukturen (Baumhecken) die gem. § 20 NatSchAG als geschützte Biotope einzustufen sind und entsprechend nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt sind.

Für die Umsetzung der Planung ist damit eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde gem. § 20 (3) NatSchAG M-V erforderlich. Für die Aufhebung der Gewässerstrukturen ist zudem die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung wurden seitens der Hanse- und Universitätsstadt Rostock Umweltqualitätsziele festgelegt. Demnach sollen gesetzlich geschützte Biotope im Geltungsbereich von Bebauungsplänen durchgängig eine Saumbreite von 2 m, einen Mindestabstand von 30 m zu intensiver Nutzung sowie von 60 m zur Bebauung aufweisen.

Im Hinblick auf das o.g. Feldgehölz an der B 105 ist festzustellen, dass das bestehende Feldgehölz bereits derzeit vielfältigen Vorbelastungen aus den in geringem Abstand angrenzenden Straßenräumen und den unterhalb des Gehölzes verlaufenden Leitungen unterliegt und sich dessen Entwicklung trotz dieser Vorbelastung vollzogen hat.

Mit der Lage der überbaubaren Flächen, die die Bebauung des Möbelmarktes aus städtebaulichen Gründen parallel zur Messestraße vorsieht, kann das Ziel eines Abstandes von 60 m zwischen Bebauung und Biotop weitestgehend mit Ausnahme eines geringen Teilbereichs im Süden des Plangebiet erfüllt werden.

Unvermeidlich im Hinblick auf das Planungsziel ist in diesem Zusammenhang jedoch die Nutzung der an das Biotop angrenzenden Flächen durch Stellplätze. Diese sollen den Gebäuden kompakt zur Messestraße vorgelagert angeordnet werden. Dabei besteht ein Spannungsverhältnis zu den o.g. Umweltqualitätszielen, dem durch wasserdurchlässige Stellplatzbeläge und die bestehende Vorbelastung des Bereichs Rechnung getragen wird.. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Feldgehölzes durch einen verminderten Eintrag von Niederschlagswasser im nahen Umfeld des Gehölzes wird festgesetzt, dass Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten.

Im Hinblick auf die an der westlichen Plangebietsgrenze befindlichen Baumhecken, ist festzustellen, dass deren Bestand durch die Planung nicht in Frage gestellt wird. Auch diese Biotope unterliegen bereits Vorbelastungen aus der südlich verlaufenden Bundesstraße. Die Einhaltung eines Abstandes von 60 m der überbaubaren Flächen zu den genannten Biotopstrukturen würde den Anteil der nicht baulich nutzbaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes auf einen Wert von ca. 40 % erhöhen, was einer flächensparenden und wirtschaftlichen Erschließung der gewerblichen Bauflächen widerspricht. Vor dem Hintergrund, dass die Gehölze den südlichen Rand des Plangebietes bilden und somit an den Landschaftsraum im Süden angrenzen, wurde daher ein Abstand von 30 m der überbaubaren Flächen zu diesen Gehölzen festgelegt, womit ein Kompromiss zwischen einer ökonomisch tragfähigen gewerblichen Nutzung der Flächen und den Umweltqualitätszielen der Stadt Rostock gefunden wird.

Im Sinne der Umweltqualitätsziele der Hanse- und Universitätsstadt Rostock wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des o.g. Abstands von 30 m zu den Biotopen Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Feuerwehrumfahrten, technischen Leitungen und Anlagen zur Einfriedung der Grundstücke unzulässig sind.

Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser werden in diesem Bereich zugelassen, da von diesen keine Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen zu erwarten sind. Gleiches gilt für Feuerwehrumfahrten, die lediglich temporär im Brandfall genutzt werden.

Aufgrund der grundsätzlich empfohlenen Einfriedung der Grundstücke zum Schutz vor Wildschäden (s. Pkt. 4.7) sind Anlagen zur Einfriedung auch innerhalb des 30 m Abstands zu den am südwestlichen Plangebietsrand gelegenen gesetzlich geschützten Biotopen zulässig.

6.7 Artenschutz

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“ war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages²¹ gutachterlich zu untersuchen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die im Gebiet vorkommenden, gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ausgelöst werden können und ob im Falle der Verletzung der Verbote eine Ausnahme nach § 67 BNatSchG unter Beachtung der Ausnahmetatbestände des § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig ist. Die konkrete Ausgestaltung der beschriebenen Maßnahmen ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rostock gesichert.

Die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Artengruppen sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Folge der Umsetzung der Planung stellen sich wie folgt dar:

Artengruppe Brutvögel

Im Plangebiet wurden 16 Arten als Brutvögel ermittelt, die in der Vorwarnliste der Roten Liste M-V oder BRD geführt werden.

²¹ biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (17.02.2026): Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Artenschutzfachbeitrag. Bützow.

Um Beeinträchtigungen der Avifauna während der Bautätigkeiten zu vermeiden ist entsprechend eine Bauzeitenregelung einzuhalten, die das Verletzungs- und Tötungsrisiko während der Bautätigkeiten verhindert.

Bereits seit 2020 wird im Bereich des Flurstücks 28/28, Flur 3, Gemarkung Evershagen im Hinblick auf eine künftige Bebauung des Plangebietes eine sog. CEF-Maßnahme umgesetzt, die sich auf zwei Reviere der Feldlerche bezog. Da im Zuge der Plausibilitätskartierung²² im Vorhabensbereich sieben Reviere dieser Art festgestellt wurden, wird die Maßnahme entsprechend den Ergebnissen des Artenschutzfachbeitrags auf einen Feldlerchenkorridor erweitert.

Durch die Umsetzung des Vorhabens ist ein Verlust an Lebensraum für Frei- und Bodenbrüter sowie weitere Artgruppen gegeben. Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme ist daher die Anlage eines naturnahen Standgewässers vorgesehen, welches entsprechend im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird.

Darüber hinaus ist ein Tötungs- und Verletzungsrisiko durch Kollision mit Glasflächen (>1,5 m² Fläche) für die Vögel mithilfe von geeigneten Maßnahmen zu senken.

Die konkrete Ausgestaltung der o.g. Maßnahmen ist im Detail dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Die Maßnahmen werden vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rostock gesichert.

Artengruppe Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes konnte der Nachweis für sieben der 17 in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Fledermausarten erbracht werden.

Durch das Vorhaben werden nach aktueller Planung keine Gehölze entfernt, die eine Quartierfunktion erfüllen könnten. Ein direktes Tötungs-/ Verletzungsrisiko für Fledermausarten kann daher ausgeschlossen werden.

Die lichtempfindlichen Tiere können jedoch durch künstliches Licht während der Bau- und/oder Betriebsphase in ihrer abendlichen Aktivitätsphase gestört oder verdrängt werden. Um die verbleibenden Habitate, auch für besonders lichtscheue Arten, möglichst störungsfrei zu halten, ist ein entsprechendes Beleuchtungskonzept zu erarbeiten und umzusetzen. Die konkrete Ausgestaltung der beschriebenen Maßnahmen ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Die Maßnahmen

²² biota Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (15.08.2025): Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Plausibilitätskartierung 2025 zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2021. Bützow.

werden vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rostock gesichert.

Artengruppe Säugetiere

Aufgrund des Vorkommens potenzieller Leitstrukturen für den Fischotter, ist eine Nutzung des Gebiets als Wanderkorridor anzunehmen. Um die Eignung als Wanderkorridor auch während der Bauzeit zu erhalten, sind in den im Artenschutzfachbeitrag definierten Bereichen und Zeiträumen nächtliche Bauarbeiten zu vermeiden bzw. nur unter Beachtung der dort genannten Schutzmaßnahmen zulässig.

Die detaillierte Umsetzung und die Durchführungsdauer der beschriebenen Maßnahmen sowie ein entsprechendes Monitoring sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen. Die planungsrechtliche Sicherung der Umsetzung der oben genannten Maßnahmen erfolgt, soweit sie nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert werden, durch vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock gesichert.

6.8 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Rahmen des erstellten Grünordnungsplanes wird zur Kompensation der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes verlorengehenden Kleingewässer und zur Aufrechterhaltung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten die Neuanlage eines naturnahen Standgewässers im Westteil des Plangebietes vorgesehen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren zur Beseitigung und Neuanlage eines Gewässers werden im Rahmen der Umsetzung der Planung durchgeführt.

6.9 Forstliche Belange

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Diese wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b als Fläche für den Wald gesichert.

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V ist die Errichtung baulicher Anlagen in einem Abstand von 30 Metern zum Wald unzulässig. Das Planungskonzept sieht abweichend davon jedoch in dem nordöstlichen Teilbereich des Sondergebietes eine Unterschreitung des Waldabstandes durch die festgesetzten überbaubaren Flächen auf bis zu 21,5 Meter vor. Im Rahmen einer Abstimmung mit der obersten Forstbehörde wurde eine Ausnahme von dieser Regelung in Aussicht gestellt. Die Voraussetzung der Zustimmung ist es, dass innerhalb des 30 m-Waldabstands nur Lagernutzungen und Lagergebäude der geplanten Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Diese Anforderungen werden

im Bebauungsplan durch entsprechende Nutzungseinschränkungen für die betroffenen Flächen innerhalb des Waldabstandes planungsrechtlich umgesetzt. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger vertraglich zu Pflegemaßnahmen im Bereich des Waldrandes angrenzend an die Bauflächen.

Hierdurch wird gewährleistet, dass eine Vorbeugung vor den Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand erfolgt, die grundlegend für den festgesetzten Waldabstand gem. § 20 Abs. 1 LWaldG M-V sind. Eine Überprüfung hinsichtlich der Einhaltung der Pflegemaßnahmen erfolgt jährlich durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Hierzu werden ebenfalls vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock getroffen. Diese Maßnahmen sind Auflagen zur Erteilung der in Aussicht gestellten Ausnahmegenehmigung.

6.10 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um innerhalb des Plangebietes großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln und ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich westlich des bestehenden Gewerbegebietes Schutow und somit in unmittelbarer Umgebung zu bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Bereichen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit weiteren gewerblich genutzten Flächen, werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen so weit wie möglich gebündelt. Zudem ist eine Verlegung der Bushaltestelle „Messestraße“ vorgesehen, die zukünftig unmittelbar nördlich der Zufahrt zum Plangebiet verortet ist. Hierdurch wird die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr weiter verbessert und somit ein Beitrag zur klimafreundlichen Mobilität geleistet. Zur Planung und Übernahme der Kosten werden entsprechende Regelungen im Erschließungsvertrag geschlossen.

Im Rahmen eines erstellten Energiekonzeptes²³ für das Plangebiet wurde darüber hinaus nachgewiesen, dass eine nachhaltige Strom- und Energieversorgung umsetzbar ist. Insofern ist es möglich, die Entwicklung des Plangebietes in Übereinstimmung mit der Zielsetzung der

²³ IWEN Energy Institute gGmbH (19.11.2025): Energieversorgungskonzept für den Handels- und Gewerbepark Schutow. Rostock.

Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Erreichung der Klimaneutralität im Jahr 2035 zu vollziehen. Im Rahmen des Energiekonzeptes kommt der Versorgung der Gebäude durch Strom aus Photovoltaikanlagen eine große Bedeutung zu. Um dem Rechnung zu tragen und damit einen Beitrag zur klimaneutralen Versorgung des Gebietes zu leisten, setzt der vorliegende Bebauungsplan fest, dass bei der Errichtung von Gebäuden auf 20 % der Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) zu errichten sind.

Darüber hinaus werden die neuen Gebäude nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Weitere Empfehlungen zur möglichst nachhaltigen Versorgung des Gebietes sind dem erstellten Energiekonzept zu entnehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan gewährleistet zudem den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen in den Randbereichen der Bauflächen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung trägt in Verbindung mit den Vorgaben zur Begrünung der Stellplatzanlage zur Durchgrünung des Plangebietes bei und dient zudem der Drosselung des Niederschlagswasserabflusses.

Hinsichtlich einer Minimierung des Grades der Bodenversiegelung wird zudem festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen sind.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ist im Entwässerungskonzept vorgesehen, dass das Niederschlagswasser gedrosselt den südlich gelegenen „Schutower Moorwiesen“ zugeführt wird, wo es vollständig versickert. Damit werden die negativen Einflüsse der mit der Bebauung einhergehenden Versiegelung im Plangebiet auf den Grundwasserhaushalt gemindert.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass mit der Planung weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt werden noch Belange des Klimaschutzes durch die unverhältnismäßig negativ betroffen sind.

7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die technische Versorgungsinfrastruktur angeschlossen bzw. es kann ein Anschluss durch die Erweiterung der bisherigen Infrastruktur sichergestellt werden.

7.1 Abwasserbeseitigung

• Niederschlagswasser

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Entwässerungskonzept²⁴ erarbeitet.

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der hohen Grundwasserstände im Plangebiet ausscheidet, soll in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine Ableitung des Oberflächenwassers in die „Schutower Moorwiesen“ erfolgen. Um die vorgegebene maximale Ableitungsmenge der Oberflächenwasser von 210 l/s und somit den gedrosselten Ablauf sicherzustellen, werden für beide Teilflächen des Bebauungsplanes (Sondergebiet /Gewerbegebiet) Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Im Bereich des Sondergebietes sollen hierzu zwei unterirdische Regenrückhaltebecken (ca. 660 m³ und ca. 500 m³) im Bereich der geplanten Stellplatzanlage errichtet werden. In dem geplanten Gewerbegebiet ist die Anlage eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens (ca. 1.600 m³) im südlichen Teil der Gewerbeflächen vorgesehen. Detaillierte Ausführungen zur Ableitung der Oberflächenwasser sowie zur konkreten Ausgestaltung der Regenrückhaltebecken sind dem erstellten Entwässerungskonzept zu entnehmen. Regelungen zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen zur Ableitung des Niederschlagswassers werden im Rahmen des Erschließungsvertrags zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Vorhabenträger getroffen.

• Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine Freigefälleleitung dem Abwasserpumpwerk Rostocker Straße 51 in Sievershagen zuzuleiten. Eine Anbindung an die Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 300 südlich der B 105 ist nicht möglich, da diese bereits ausgelastet ist.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterungen der bestehenden Netze.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen im östlichen Bereich zwei Haupttrinkwasserleitungen in Nord-Süd-Richtung, welche die Versorgung der nördlichen Stadtteile sicherstellen, sowie im südlichen Randbereich des Plangebietes eine weitere Asbest-Zement-Leitung. Die Leitungen werden mit ihrem Schutzstreifen nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

²⁴ Ingenieurbüro Jung GmbH (17.02.2026): Erläuterungsbericht zur Entwässerung – Projekt EKZ Möbelhaus und Gewerbegebiet an der B 105. Rudolstadt.

An der Kreuzung der Bundesstraße B 105 und der Messestraße befinden sich Lüftungs- und Kontrollschächte, die einen Zugang zu den unterirdischen Trinkwasserleitungen gewährleisten. Um diese Lüftungs- und Kontrollschächte zu sichern, wird diese ca. 500 m² große Fläche als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Trinkwasser“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB gesichert.

Da das Vorhandensein weiterer technischer Anlagen innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, ist im Rahmen der Bauausführung ein Schachtschein bei den Stadtwerken Rostock AG einzuholen.

Hinsichtlich des notwendigen Löschwasserbedarfs ist sicherzustellen, dass für den Grundschutz mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Die Bereitstellung von Löschwasser über das öffentliche Trinkwassernetz ist mit dem Warnow-Wasser- und Abwasserverband und der Nordwasser GmbH abzustimmen. Bei der Verlegung neuer Trinkwasserleitungen hat grundsätzlich die Trinkwasserversorgung Vorrang. Für den Löschwasserbedarf, der nicht über das Trinkwassernetz gedeckt werden kann, sind auf den privaten Grundstücksflächen entsprechende Vorkehrungen (Löschwassertanks, -zisternen) zu treffen.

Der konkrete Nachweis erfolgt objektbezogen im Rahmen der Vorhabenplanung. Soweit hierfür bereits erschließungsbezogene Vorkehrungen erforderlich sind, werden diese im Erschließungsvertrag zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und dem Vorhabenträger geregelt.

7.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterungen der bestehenden Netze. Um die größtmöglichen Einsparungspotenziale im Bereich der Energieversorgung für das Plangebiet zu erreichen, wurde im Vorfeld ein Energiekonzept für das Plangebiet erstellt. Das Energiekonzept weist nach, dass eine nachhaltige Strom- und Wärmeversorgung des Plangebietes grundsätzlich möglich ist. Insofern kann die Entwicklung des Plangebietes in Übereinstimmung mit der Zielsetzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, bis zum Jahr 2035 Klimaneutralität zu erreichen, durchgeführt werden.

Das Energiekonzept beschreibt hierzu in unterschiedlichen Varianten eine mögliche Versorgung des Gebietes mit erneuerbaren Energien. Um den dort gewählten Annahmen zum Teil Rechnung zu tragen und damit einen Beitrag zur klimaneutralen Versorgung des Gebietes zu leisten, setzt der vorliegende Bebauungsplan fest, dass auf 20 % der

jeweiligen Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen) zu errichten sind.

Weitergehende Regelungen zur konkreten Nutzung des erzeugten Stroms bleiben der späteren Umsetzung bzw. den vertraglichen Abstimmlungen vorbehalten. Weitere Empfehlungen für eine nachhaltige Energieversorgung sind dem erstellten Energiekonzept zu entnehmen. Im Sinne der Technologieoffenheit für eine spätere Umsetzung der konkreten Bauvorhaben insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes wird im Bebauungsplan jedoch auf die Festsetzung weiterer konkreter Maßnahmen bezogen auf die Energieversorgung des Gebietes verzichtet.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen konzessionierten Betreiber.

8 Immissionsschutz

Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. in Form von Schallimmissionen) sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die schalltechnische Umsetzbarkeit der Planung im Hinblick auf die gewerbliche sowie verkehrliche Geräuschesituation gutachterlich geprüft²⁵:

Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms erfolgte eine Ermittlung und Bewertung der durch das Plangebiet verursachten Gewerbelärmgeräusche auf die im Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen auf Basis der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Nutzungs- und Betriebsbedingungen.

Auf Grund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen, ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsbereich bereits durch Gewerbelärm vorbelastet ist. Im Ergebnis zeigt sich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte allein durch die Nutzungen im Sondergebiet im Tageszeitraum um mindestens 20 dB und im

²⁵ Möhler+Partner Ingenieure GmbH: Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung (Gewerbe/Verkehr) im Rahmen der Bauleitplanung Handel- und Gewerbpark Schutow, Projekt-Nr. I05092825. Ahaus.

Nachtzeitraum um mindestens 14 dB unterschritten werden. Somit kann im Hinblick auf die vorliegende Angebotsplanung sichergestellt werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches nicht nur das derzeit konkret vorliegende Konzept, sondern auch Einzelhandel mit einem deutlich höheren Kundenaufkommen ohne immissionstechnische Konflikte umsetzbar ist. Damit ist die bestimmungsgemäße Nutzung des festgesetzten Sondergebietes im Hinblick auf den Immissionsschutz möglich.

In einem zweiten Schritt wurden die dem geplanten Gewerbegebiet zuzuordnenden Lärmemissionen bzw. -immissionen in die Betrachtung einbezogen. Gewerbegebiete sind in der Regel durch einen 1- bis 2-Schichtbetrieb gekennzeichnet. Betriebsvorgänge in der Nachtzeit beschränken sich typischerweise auf haustechnische Anlagen sowie auf Mitarbeiterverkehre.

Im Rahmen des Immissionsgutachten wurde für das Gewerbegebiet ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A) nachts zu Grunde gelegt. Auf Grundlage dieser Annahmen werden die Immissionsrichtwerte an den jeweiligen Immissionsorten um mindestens 9 dB im Tagzeitraum und 8 dB im Nachtzeitraum unterschritten.

Damit kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das festgesetzte Gewerbegebiet entsprechend der Zweckbestimmung gem. § 8 BauNVO genutzt werden kann.

Eine Umsetzbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit seinen verschiedenen Nutzungen ist somit unter Wahrung des Immissionsanspruchs der umgebenden Nutzungen gegeben.

Festsetzungen zur Einschränkung oder Gliederung des Gewerbegebietes zur immissionsschutzbezogenen Konfliktbewältigung sind auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die abschließende Konfliktbewältigung wird auf Ebene der Vorhabenzulassung auf der Grundlage von § 15 BauNVO durchgeführt.

Verkehrslärm

Um innerhalb des Plangebietes den Anforderungen des Immissionsschutzes an gesunde Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen, wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmgeräusche aus den angrenzenden Verkehrswegen (Messestraße, Rostocker Straße bzw. Hamburger Straße B 105) ermittelt.

Grundlage für die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr bildet die im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführte Verkehrsuntersuchung.

Die Berechnungen zur Verkehrslärmsituation zeigen, dass die für Gewerbegebiete/Sondergebiete geltenden Orientierungswerte von im Tageszeitraum 65 dB(A) und im Nachtzeitraum 55 dB(A) im Erdgeschoss bis in eine Plangebietstiefe von ca. 90 m parallel zur B 105 und von ca. 50 m parallel zur Messestraße überschritten werden. Die Überschreitungen steigen mit zunehmender Geschosshöhe.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz bei Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen sicherzustellen. Im Allgemeinen ist dabei dem aktiven Lärmschutz an der Emissionsquelle, d. h. die Errichtung von Lärmschutzwänden/-wällen gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden (Lärmschutzfenster/ Lüftungseinrichtungen) Vorrang zu geben. Ein aktiver Schallschutz soll im vorliegenden Fall nicht realisiert werden: Aufgrund der Höhe der Immissionsorte (zumindest im Sondergebiet) und der Entfernung der Emissionsquelle ist ein wirksamer aktiver Schallschutz weder mit angemessenem Aufwand herstellbar noch städtebaulich vertretbar. Hinzu kommt, dass die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der beiden angrenzenden Verkehrswege massive Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild hätte und die dahinterliegenden Nutzungen für potenzielle Kunden nur noch eingeschränkt wahrnehmbar wären.

Daher werden zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind demnach an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle (DIN 4109-1):

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	55	60	65	70	75	80	>80

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt

wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

9 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Ein Verdacht auf Altlasten oder Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht. Bodeneingreifende Bauarbeiten haben mit gehobener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Werden bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Belange des Denkmalschutzes

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Belange des Denkmalschutzes betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

11 Maßnahmen der Durchführung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, der u.a. Regelungen zur Umsetzung der Bauvorhaben und der notwendigen Erschließungsmaßnahmen sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen enthält.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	11,6 ha	–	100 %
davon:			
– Gewerbegebiet	3,38 ha	–	29,1 %
– Sonstiges Sondergebiet	4,69 ha	–	40,5 %
– Flächen für Versorgungsanlagen	0,04 ha	–	0,4 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,94 ha	–	8,1 %
– Öffentliche Grünfläche	0,13 ha	–	1,1 %
– Private Grünfläche	2,24 ha	–	19,3 %
– Waldfläche	0,17 ha	–	1,5 %

13 Referenzliste der Quellen

- biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (17.02.2026): Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Artenschutzfachbeitrag. Bützow.
- biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (21.05.2026): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Gewerbe- und Sondergebiet Sport / Möbel Schutow“. Bützow.
- biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (15.08.2025): Bebauungsplan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Plausibilitätskartierung 2025 zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 2021. Bützow.
- biota – Institut für ökologische Forschung und Planung GmbH (18.02.2026): B-Plan Nr. 06.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Umweltbericht. Bützow.
- Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG): Land Mecklenburg-Vorpommern, Hinweiskarte Starkregengefahren. Online unter: https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregengefahren-mv. Zugegriffen am 05.12.2025.
- Ingenieurbüro Jung GmbH (17.02.2026): Erläuterungsbericht zur Entwässerung – Projekt EKZ Möbelhaus und Gewerbegebiet an der B 105. Rudolstadt.
- IWEN Energy Institute gGmbH (19.11.2025): Energieversorgungskonzept für den Handels- und Gewerbepark Schutow. Rostock.
- Junker+Kruse Stadtforschung Planung (18.08.2021): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Dortmund.

- Logos Beratende Ingenieure (24.10.2025): Stellplatznachweis für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an der Messestraße in Rostock. Rostock.
- Logos Beratende Ingenieure GmbH (19.02.2026): Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung eines Möbel- und Sportfachmarktes in Rostock-Schutow – Erläuterungsbericht. Rostock.
- Logos Beratende Ingenieure (19.03.2026): Verkehrstechnische Untersuchung zur inneren Erschließung des Plangebietes eines Möbel- und Sportfachmarktes in Rostock-Schutow – Erläuterungsbericht. Rostock.
- Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (17.02.2020): Antrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf Zielabweichung für die Ansiedlung eines Decathlon-Sportfachmarktes in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Schwerin.
- Möhler+Partner Ingenieure GmbH: Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung (Gewerbe/Verkehr) im Rahmen der Bauleitplanung Handel- und Gewerbepark Schutow, Projekt-Nr. I05092825. Ahaus.
- Stadt+Handel (2014): Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock. Leipzig.
- Stadt+Handel (12.11.2025): Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und eines Decathlon-Sportfachmarktes in Rostock-Schutow, Gemarkung Evershagen. Dortmund/Leipzig.

Erarbeitet für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Coesfeld, im Mai 2026

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld