

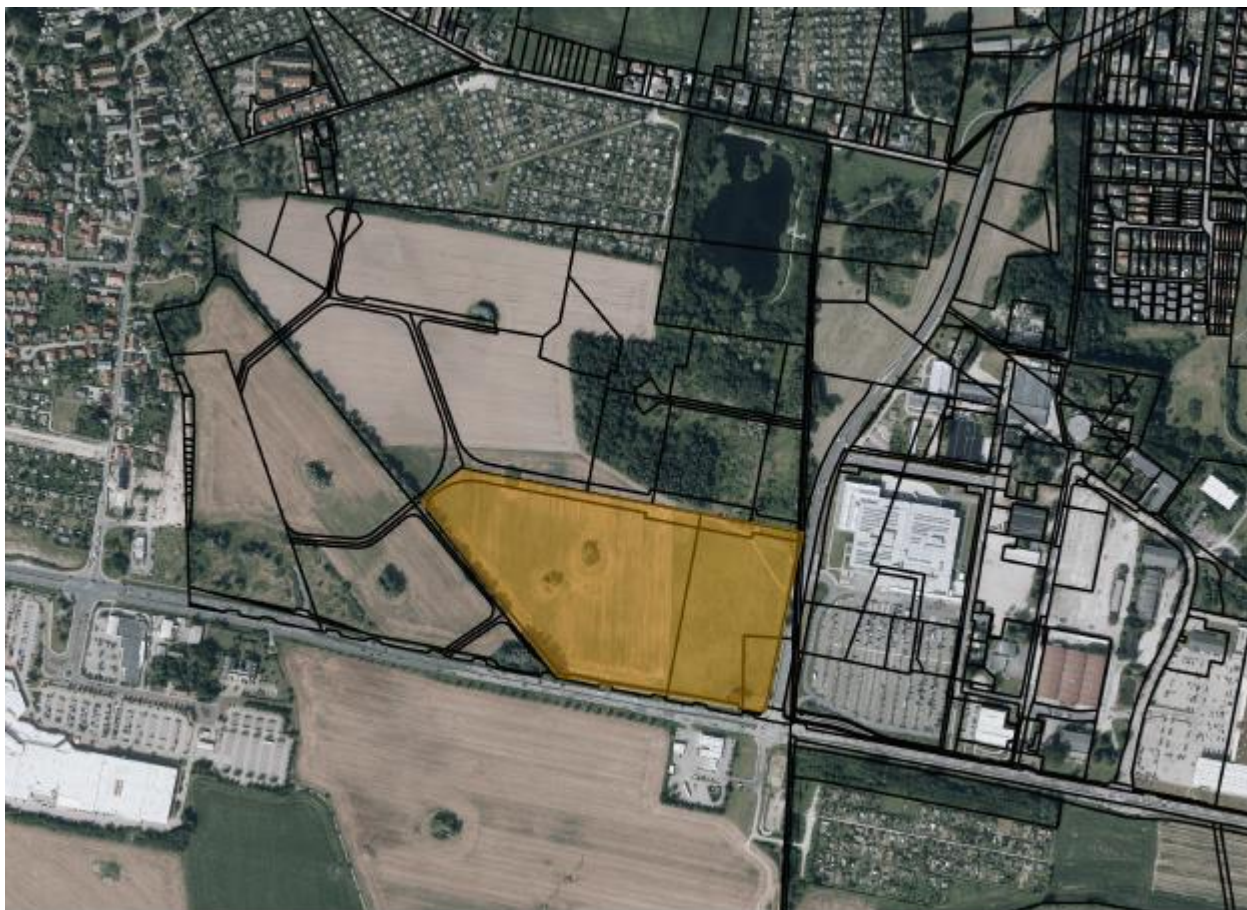
B-Plan Nr. 05.SO.164 „Handels- und Gewerbepark Schutow“ – Teilbereich „Sondergebiet Möbel“

frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Sitzung des Ortsbeirates Evershagen - 12.06.2018

- Ziele und Zwecke der Planung**
- in Betracht kommende, sich wesentlich unterscheidende Lösungen
(Vorstellung des Vorhabens durch den Investor)**
- voraussichtliche Auswirkungen**
- Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung**

Plangebiet



Luftbild mit Plangebiet



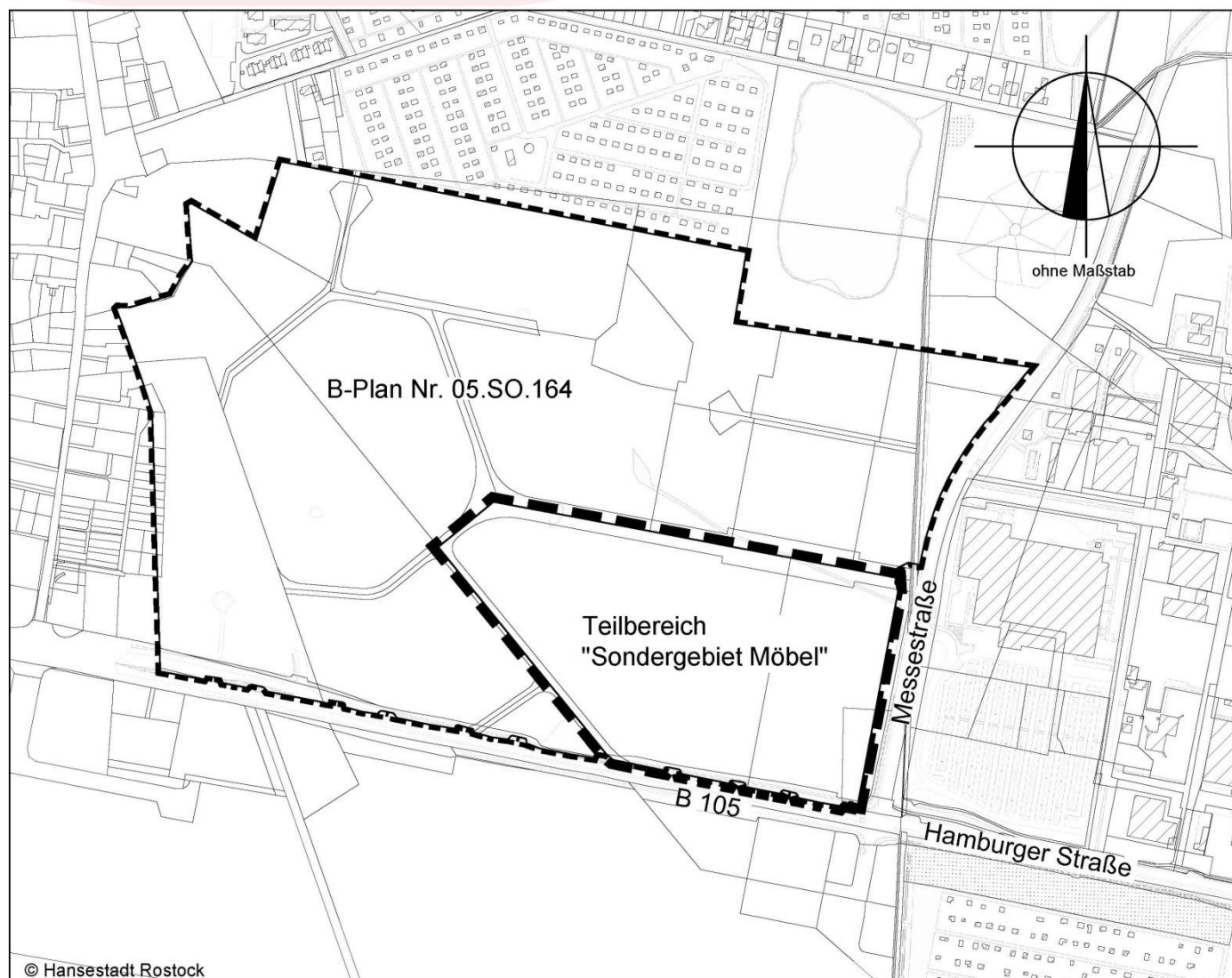
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Plangebiet

Gesamtgebiet:
ca. 48 ha

Teilfläche:
ca. 10,8 ha

**gegebenenfalls
Erweiterung um
angrenzende
Verkehrsflächen**





Auszug aus der Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Mit dem B-Plan soll der gesamte Bereich zwischen Messestraße und Sievershagen (Stadtgrenze) städtebaulich überplant werden.

Der Standort wird im Bestand durch Ackerflächen und Feldgehölze geprägt.

Anfang der 90er Jahre wurde auf der betreffenden Fläche der B-Plan „Handels- und Gewerbepark Schutow I“ für großflächigen Einzelhandel und Kerngebiets- sowie Gewerbegebietsflächen aufgestellt. Auf Grund von faktisch unüberwindlichen Auflagen des zuständigen Ministeriums wurde der Plan nicht rechtskräftig und das Verfahren mit Beschluss der Bürgerschaft vom 18.06.1997 eingestellt. Die planerischen Rahmenbedingungen haben sich zwischenzeitlich geändert.

Das allgemeine Planungsziel basiert auf den Darstellungen des FNP und beinhaltet die Entwicklung des betreffenden Standortes zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entlang der B 105 sowie rückwärtiger (nördlich angrenzenden) Gewerbegebietsflächen.

Die Vorlage für den Aufstellungsbeschluss wurde bereits in der Bürgerschaftssitzung am 10.06.2009 eingebracht (2009/BV/0032) wobei auf Grund der Annahme eines Geschäftsordnungsantrages eine Vertagung erfolgte. Die Vertagung erfolgte mit der Absicht, dass für die im Geltungsbereich geplante Ansiedlung der Firma DECATHLON (großflächiger Fachmarkt für Sportartikel) ein Gutachten zur gesamtstädtischen Verträglichkeit der Sortimente erstellt werden soll. Ein entsprechendes Gutachten liegt jetzt vor. Die gutachterlichen Aussagen sind in der Informationsvorlage Ansiedlung eines DECATHLON-Sportfachmarktes in der Hansestadt Rostock dargelegt.

Es ist vorgesehen, die zulässigen Sortimente sowie Ober- und Untergrenzen der Verkaufsflächen planungsrechtlich zu steuern.

Weiterhin werden naturschutzfachliche, verkehrliche und immissions-schutzrechtliche Untersuchungen erforderlich.

Der Standort soll über die Messestraße erschlossen werden, wobei die Möglichkeit einer zusätzlichen Anbindung an die B 105, durch Nutzung einer bestehenden ausgebauten Grundstückszufahrt, zu prüfen bleibt.

Auf Grund der Lage des Plangebietes an der Stadtgrenze werden intensive Abstimmungen mit der Nachbargemeinde erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung wurde bereits am 06.10.2010 durch die Bürgerschaft beschlossen

und im Städtischen Anzeiger vom 20.10.2010 öffentlich bekannt gemacht

Ziele:

Entwicklung eines Standortes für großflächige Fachmärkte, in Verbindung zu den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen auf der Grundlage des beschlossenen Einzelhandels-/Zentrenkonzeptes

Schaffung von Angeboten für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben

funktionale und gestalterische Aufwertung des westlichen Ortseingangs

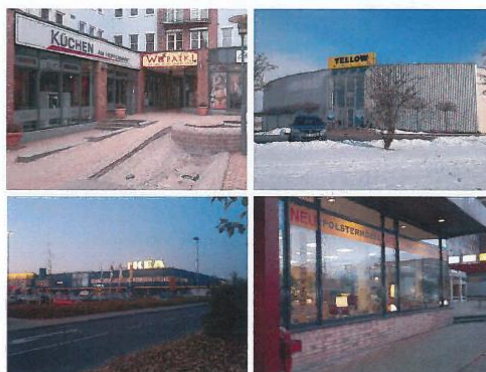
Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen (Absicherung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch einen Grünordnungsplan

Ziele und Zwecke der Planung

**Branchenkonzept Möbel
für die Hansestadt Rostock**

- Ergänzter Endbericht -

22. Oktober 2014



**Branchenkonzept Möbel – am 03.06.2015
durch die Bürgerschaft beschlossen
(Aussage der Verträglichkeit
eines Möbelkaufhauses
mit bis zu 40.000 m² Verkaufsfläche –
am Standort Schutow)**

**konkretes Ansiedlungsinteresse
der Firma Krieger
(Möbel Höffner und Kraft sowie Sconto)**

**in Betracht kommende, sich wesentlich
unterscheidende Lösungen**

(Vorstellung des Vorhabens durch den Investor)

Bebauungskonzept



Flächenverfügbarkeit



voraussichtliche Auswirkungen

(die zum jetzigen Zeitpunkt erkennbar sind)

Natur und Landschaft

- **Versiegelung (Ziel ist eine Begrenzung auf max. 80 %)**
- **hydrologische Verhältnisse**
- **Eingriffe in Flora und Fauna (Bestandssituation wurde bereits aufgenommen – ist zu aktualisieren)**

Verkehr

- **höheres Verkehrsaufkommen (Verkehrsuntersuchungen)**
- **Ausbau der Verkehrsanlagen (Verkehrskonzept und Planung der Verkehrsanlagen)**
- **Lärm (Frage der konkreten Betroffenenheiten)**

Einzelhandelsstruktur

- **wurde mit dem Branchenkonzept Möbel bereits untersucht**
- **Beschränkung der innenstadtrelevanten Sortimente in den Sortimentsgruppen und jeweiligen Größen**

Äußerungen und Erörterung



INGENIEUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH



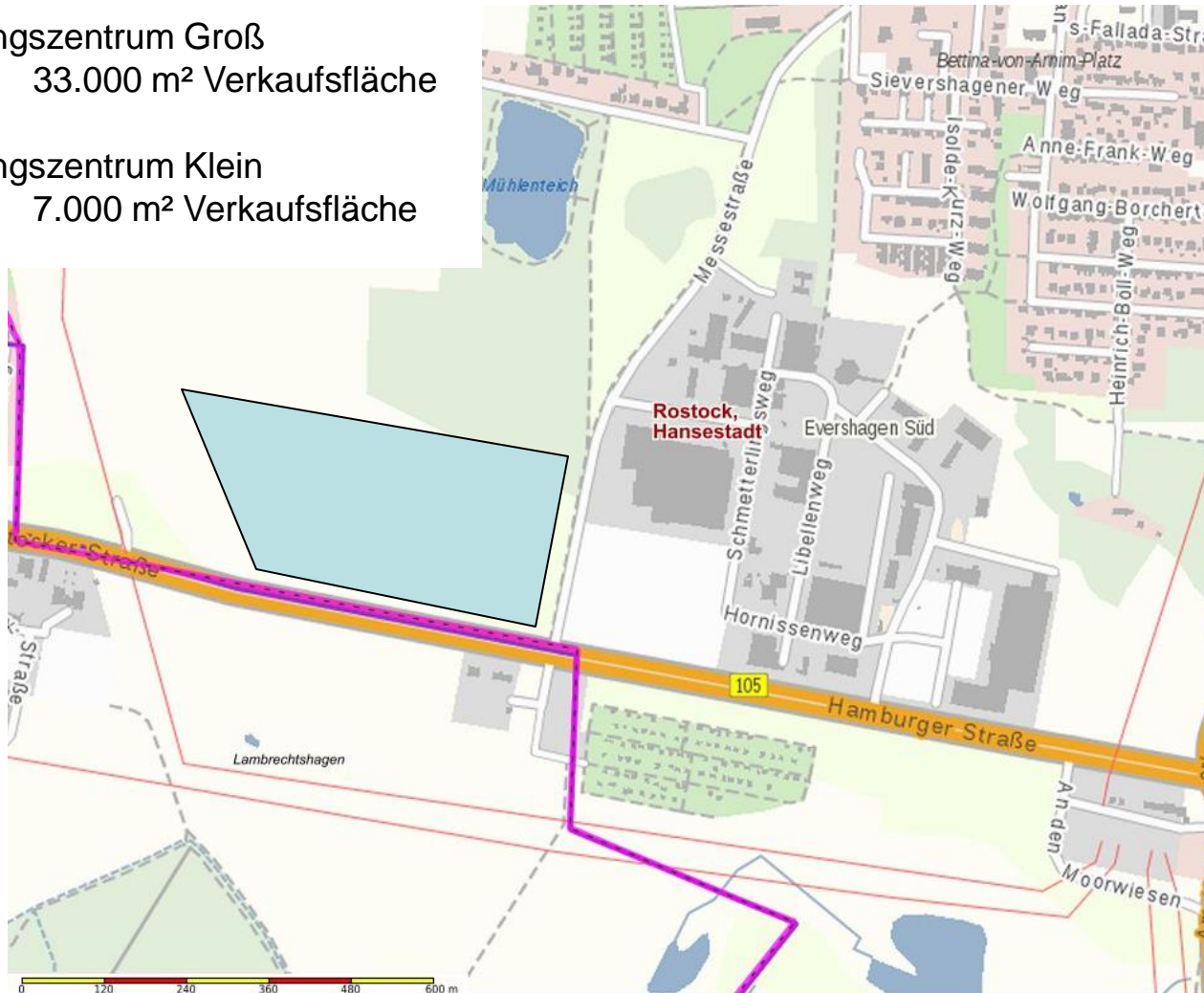
Verkehrstechnische Untersuchung

„Einrichtungszentrum Rostock Schutow“



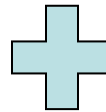
Untersuchungsgebiet – neues Gebiet

- Einrichtungszentrum Groß
 - 33.000 m² Verkaufsfläche
- Einrichtungszentrum Klein
 - 7.000 m² Verkaufsfläche

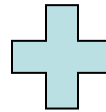


Verkehrsentwicklung

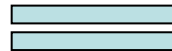
Verkehrsdaten aus einer Verkehrszählung



Entwicklungsfaktor



Verkehrserzeugung des Einrichtungszentrums



Zukünftige Verkehrsbelastung

Untersuchungsgebiet – mit Knotenpunkten

- Knoten 1 B105 / An den Griebensöllen
- Knoten 2 B105 / Messestraße
- Knoten 3 Doppelknoten
- Knoten 3a LSA Messestraße/
Hirschkäferweg
- Knoten 3b FLSA Messestraße/ Zufahrt
Ikea



Spitzenstunden

- Frühspitze (Normalwerktag)
 - 10.30 – 11.30 Uhr
- Spätspitze (Normalwerktag)
 - 16.00 – 17.00 Uhr
- Samstagsspitze
 - 10.00 – 11.00 Uhr

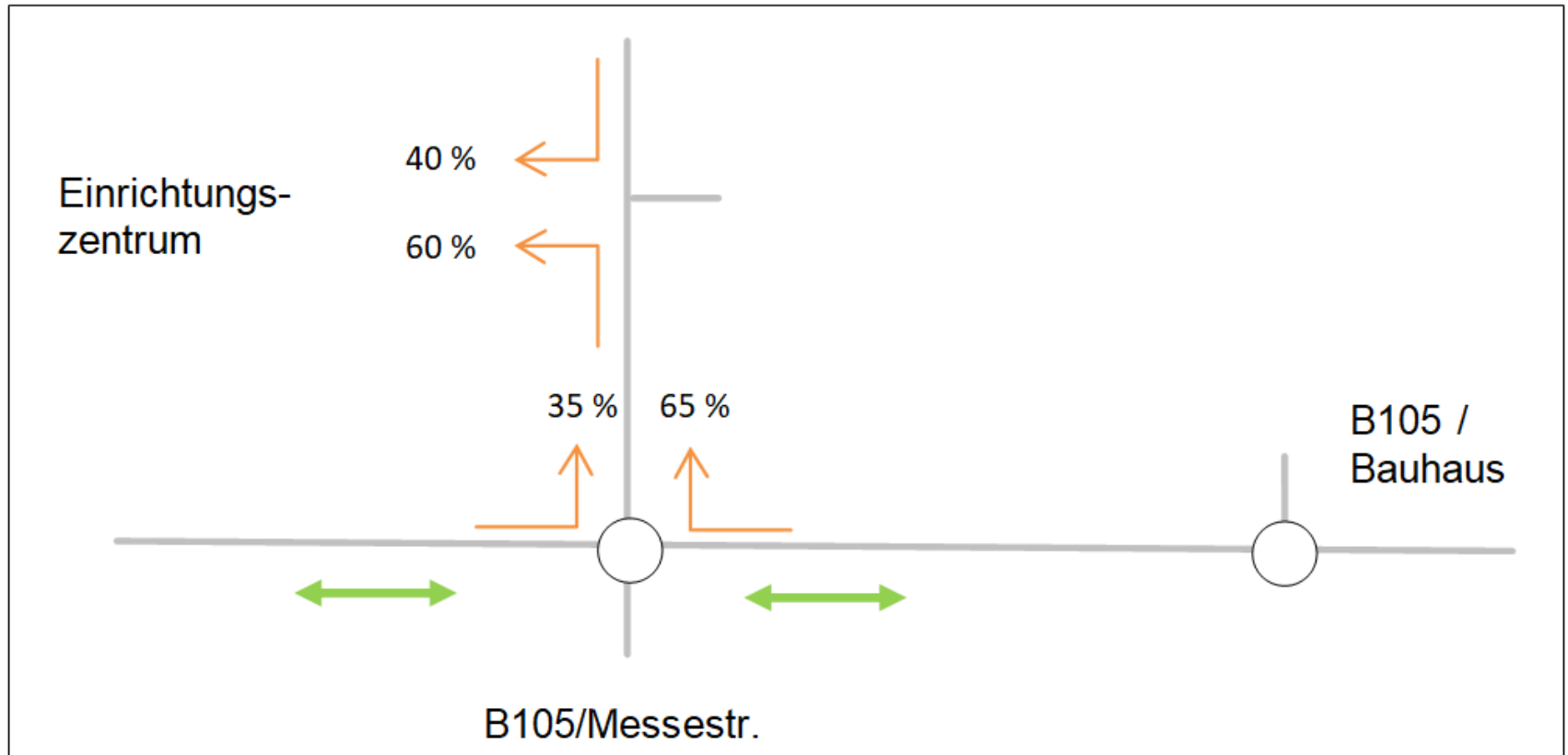
Verkehrserzeugung - gesamt

	Morgenspitze		Abendspitze		Wochenendspitze	
Kfz/h	QV	ZV	QV	ZV	QV	ZV
Einrichtungszentrum gesamt	110	115	80	80	150	170

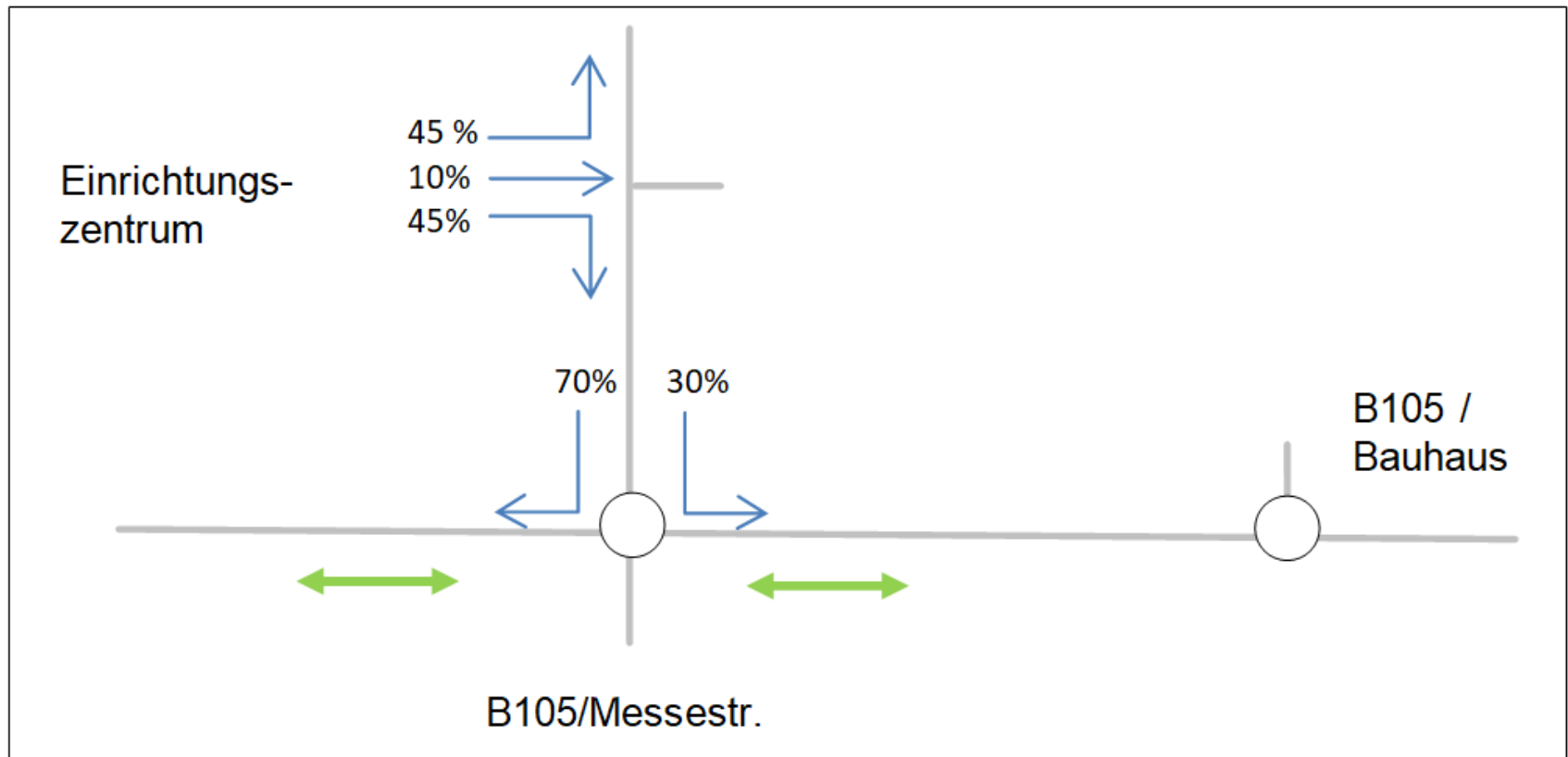
Alle Werte gerundet auf 5 Kfz/h

Tabelle : Künftige Quell-/ Zielverkehre der Gebiete

Verkehrsverteilung – Zielverkehre Spätspitze



Verkehrsverteilung – Quellverkehre Spätspitze



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit