



Hansestadt Rostock

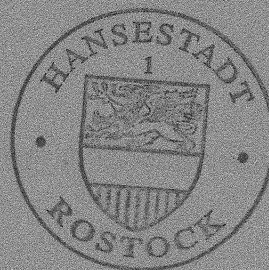
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 02.W.24

Für das Wohngebiet Klein Lichtenhagen, nördlich der geplanten Bäderstraße,
östlich des Klein Lichtenhäger Weges, beidseitig des Immenbargs, westlich
des Kleingartengebiets und des Sammelgaragenkomplexes

Rostock, 08. 12. 1994



E. Richter
Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- Anlaß der Planung
- Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets
Bodendenkmale und geologische Situation
- Städtebaulich- gestalterische Lösung
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Verkehrserschließung
- Stadttechnische Anlagen
- Grünordnung
Kostenzuordnung
- Bodenordnung
- Bilanz des Naturhaushaltsausgleichs
- Projektorganisation

Anlaß der Planung

Für die Hansestadt Rostock besteht zweifellos dringender Wohnbedarf. Der großen Zahl von wohnungssuchenden Bürgern steht jedoch kein entsprechender Wohnraum, der in Anzahl, Wohnfläche und Standard dem Bedarf entsprechen würde, gegenüber.

Diesem Bedarf folgend, werden mit dieser Satzung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, an diesem Standort ein attraktives Wohngebiet zu errichten und den wohnungssuchenden Bürgern Gelegenheit gegeben, durch die Schaffung oder den Erwerb von Wohnraum, ihre Probleme zu lösen.

Als eine der vornehmsten und wesentlichen Aufgaben der Bauleitplanung ist die Sicherung der Wohnbedürfnisse bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu sehen. Ebenso sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Möglichkeiten der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Gerade der Nordwesten der Hansestadt Rostock ist aufgrund der vorteilhaften Standortsituationen und der bisherigen Stadtentwicklung, die hier ein hohes Einwohnerpotential ermöglichte, bevorzugter Ansiedlungsraum der Rostocker Bürger. Gleichzeitig kann mit diesem Wohnungsbaustandort die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Lichtenhagen befördert werden. Mit neuen, hier bisher nicht oder kaum vorhandenen Wohn-, Nutzungs- und Eigentumsformen im Wohnbereich wird der Stadtteil städtebaulich aufgewertet und ergänzt.

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan als Satzung der Hansestadt Rostock wird nun der verbindliche Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung, für die sozialgerechte Bodennutzung bei Wahrung einer menschenwürdigen Umwelt und für den Schutz der natürlichen Lebensbedingungen gesetzt. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock ist das Gebiet des Bebauungsplans als Wohnbaufläche vorgesehen. Der Bebauungsplan wird sich somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans anpassen. Mit dem Aufstellungsbeschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 10. 04. 1991 wurde das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans eingeleitet.

Der hier vorliegende Bebauungsplans berücksichtigt die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus ihrer Beteiligung bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans und die Anregungen und Bedenken der Bürger aus den öffentlichen Auslegungen, soweit sie mit den Planungszielen der Hansestadt, den Grundsätzen der Bauleitplanung und den Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans vereinbar waren. Wenn die Planungsabsichten und die Grundzüge der Planung auch nicht verändert wurden, mußten doch erhebliche formale Änderungen während des Verfahrens vorgenommen werden, die eine zweite öffentliche Auslegung erforderlich machten, um eine ausreichende Rechtssicherheit für den Bestand der Satzung zu schaffen.

Die Satzung wird aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 518) nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 08. 12. 1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde erlassen.

Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets

Bodendenkmale und geologische Situation

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

im Norden: durch Ackerflächen, auf einer Linie durchschnittlich etwa 120 Meter nördlich des Immenbarg

im Osten: den Garagenkomplex, Kleingärten und Wohnungen an der Sternberger Straße

im Süden: die in Aussicht genommene Neue Bäderstraße als Verlängerung der Mecklenburger Allee Richtung Elmenhorst und

im Westen: den Klein Lichtenhäger Weg und die Ackerflächen am Westrand des Immenbargs.

Im Bereich südlich des Immenbargs befindet sich bereits eine einseitige dicht aufeinanderfolgende Wohnbebauung. Die vorhandene Bebauung am Immenbarg wird zum Zweck der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung einbezogen und bestandssichernd überplant. Gleichzeitig wird Sicherheit für die Beurteilung von Bauanträgen auf bereits bebauten Grundstücken geschaffen.

In diesem Bereich befinden sich auch Einrichtungen der Katholischen Kirche, für die gottesdienstliche und seelsorgerische Erfordernisse festgestellt wurden.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfaßt ca. 22,7 ha überwiegend private Grundstücke der Gemarkung Groß Klein, Flur 1 und der Gemarkung Lütten Klein, Flur 3.

Die Geländebewegungen sind geringfügig. Die bisherige Nutzung erfolgte durch landwirtschaftliche Betriebe überwiegend als Ackerfläche.

Ausgehend von der bisherigen Nutzung der Fläche als Ackerland ist ein Altlastenverdacht offenbar nicht gegeben. Sollten dennoch im Rahmen der Schaffung von Baufreiheit Abfälle, evtl. wild entsorgter Hausmüll, anfallen, so ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer verpflichtet, diese Abfälle entsprechend der geltenden Abfallsatzung der Hansestadt Rostock ordnungsgemäß zu entsorgen.

Aus archäologischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken, da kein zur Zeit bekanntes archäologisches Denkmal betroffen ist. Es ist jedoch der Beginn der Bauarbeiten der unteren Bodendenkmalenschutzbehörde anzuzeigen.

Die bauausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht zu archäologischer Funde hinzuweisen (Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ur- und frühgeschichtlicher Bodendenkmäler).

Aus ingenieurgeologischer, hydrogeologischer und lagerstättenkundlicher Sicht gibt es keine generellen Einwände gegen die Planung.

Es gibt jedoch Hinweise zur regionalgeologischen Situation des Bebauungsgebiets:

Das Plangebiet liegt im Bereich einer ebenen Grundmoränenlandschaft des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit. Unter 3-4 m mächtigem Geschiebemergel lagert mittelkörniger Feinsand ("Unterer Sand").

Der Geschiebemergel ist im Hangenden zu Geschiebelehm verwittert und weist einen Konsistenzbereich von "halbfest" bis "steif" auf. Er ist generell tragfähig, jedoch frostempfindlich und neigt zu Sickerwasserstau im hangenden Verwitterungsbereich.

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Osten zur Warnow gerichtet. Der obere zusammenhängende Grundwasserleiter 2 befindet sich in den > 10-20 m mächtigen "Unteren Sanden". Der Grundwasserspiegel wird bei ca. 1,8 m NN angetroffen. Das in diesem Raum gespannte Grundwasser ist bei einem Flurabstand ≤ 5 m gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe relativ geschützt. Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und Einzugsgebieten.

Dem Geologischen Landesamt sind noch nicht gemeldete Depo-nien/Altlasten/Verdachtsflächen anzuzeigen und bei der Planung gegebenenfalls als mögliche Kontaminationsquellen zu berücksichtigen.

Bodenordnung

Sollte eine privatrechtliche Regelung der Bodenordnung scheitern, ist zur Realisierung und Umsetzung des Bebauungsplans eine Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch vorgesehen.

Städtebaulich- gestalterische Lösung

Folgende Prämissen sind bei der Gestaltung des Wohngebiets besonders beachtet worden:

- Das Plangebiet ist dem angrenzenden Stadtteil Rostock-Lichtenhagen anzupassen.
- Das nördliche Teilgebiet soll einen dörflichen Charakter bewahren und entwickeln, während das südliche Gebiet den Übergang zu der existierenden Etagenbebauung und zur offenen Landschaft vermitteln soll.
- Das nördliche Gebiet wird aus eingeschossigen Einfamilienhäusern bestehen.
- Das südliche Gebiet soll aus 1 1/2- 2-stöckigen Reihenhäusern, 2- 3- stöckigen Wohngebäuden und 3- 5- stöckigen Wohnungsbauten errichtet werden.
- Der Verkehr des Gebietes geht von der Sternberger Straße in Verlängerung der Schleswiger Straße aus.
- Alle Gebäude sollen eine Beziehung zur offenen Landschaft ohne durchquerenden Verkehr erhalten.
- Durch verschiedenartige Gebäudeangebote wird eine vernünftige soziale Balance angestrebt.

Neben der Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten und der Realisierung der vorstehenden Planungsabsichten beachtet der Bebauungsplan auch zukünftige Besonderheiten des Standortes.

Anschließend an den südlichen Geltungsbereich ist der Bau der Neuen Bäderstraße zur Entlastung des Stadtteils Warnemünde vom Durchgangsverkehr vorgesehen.

Diese Straße ist noch nicht durch einen Bebauungsplan festgesetzt oder durch eine Fachplanung festgestellt worden.

Im Falle ihrer Realisierung werden Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Einerseits ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand notwendig und andererseits müssen an den betroffenen Gebäuden dann noch zusätzlich Lärmschutzfenster eingebaut werden.

Der Bebauungsplan erlaubt nach seinen Festsetzungen die Herstellung der flächenbeanspruchenden Lärmschutzmaßnahmen auf den naturbelassenen Grünflächen und enthält einen Hinweis auf den später notwendig werdenden Einbau von Lärmschutzfenstern.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Entwicklung des Bebauungsplans war es das Ziel der Stadt, dem Wohngebiet den Charakter einer "Gartenstadt" zu geben.

Dies wird neben den Maßnahmen zur Grünordnung mit den ortstypischen und standortgerechten Bepflanzungen und den großzügigen Grünflächen wesentlich durch die Festsetzungen des Maßes und der Art der Nutzung erreicht.

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebiets wird als reines Wohngebiet festgesetzt und umfaßt auch die bestehenden Gebäude am Immenbarg. Eingelagert in diesen Bestand befindet sich, festgesetzt als Fläche für den Gemeinbedarf, eine Einrichtung der Katholischen Kirche. In diesem Bereich verfolgt der Bebauungsplan eine bestandssichernde Zielstellung.

Zulässig sind hier die Nutzungen und Anlagen nach § 3 BauNVO. Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Dies erfolgt mit dem Ziel der Vergrößerung der Wohnruhe und zur Reduzierung des möglichen Verkehrsaufkommens nach § 1 Abs. 6 BauNVO.

Der südliche Bereich des Bebauungsplangebiets wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind dabei die Nutzungen und Anlagen nach § 4 BauNVO.

Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen.

Der Ausschluß nach § 1 Abs. 6 BauNVO der sonst ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen ist ebenfalls der Wohnruhe und der Reduzierung des Verkehrsaufkommens geschuldet.

Solche Einrichtungen sind an den leistungsfähigeren Verkehrsanlagen außerhalb des Plangebiets günstiger anzusiedeln.

Das Maß der Nutzung wird über die festgesetzten Grundflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Damit werden der Grad der Überbauung der vorhandenen Grundstücke und die Höhenentwicklung der Gebäude festgeschrieben. Teilweise erfolgte die Höhenfestsetzung als Mindest- und Höchstmaß um eine Mindestnutzung der wertvollen Flächen zu sichern.

Zu berücksichtigen ist die Möglichkeit besonders in den Baugebieten mit einer Zahl der Vollgeschosse von 3 und mehr, daß darüber hinaus auch noch Geschosse errichtet werden können, die im bauordnungsrechtlichen Sinne keine Vollgeschosse sind. Damit ist im Übergangsbereich zum vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebiet eine teilweise "optische" Fünfgeschossigkeit in Form von Staffelgeschossen möglich und auch gewollt.

Neubaufflächen

(Angestrebte Umsetzungsform der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben):

Punktgebäude:

(möglichst im sozialen Wohnungsbau errichtet)

Wohnungen in 3 bis 5 Stockwerken : ca. 69 Wohnungen
Bruttogeschoßfläche, ca. 69 x 81 m² : ca. 5.589 m²
Baugrundstücksfläche: : ca. 12.180 m²

Geschoßbauten:

Wohnungen in 1 bis 3 Stockwerken : ca. 120 Wohnungen
Bruttogeschoßfläche, 120 x 88 m² : ca. 10.560 m²
Baugrundstücksfläche : ca. 25.220 m²

Reihenhäuser:

Wohnungen in 1 bis 2 Stockwerken : ca. 70 Wohnungen
Bruttogeschoßfläche, 70 x 95 m² : ca. 6.650 m²
Baugrundstücksfläche : ca. 27.100 m²

Eigenheime:

Wohneinheiten : ca. 44 Wohnungen
Bruttogeschoßfläche : ca. 5.590 m²
Baugrundstücksfläche : ca. 31.900 m²

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt durch den Anschluß an die Sternberger Straße südlich des Buswendeplatzes. Über diese und die Schleswiger Straße erfolgt die Anbindung an das leistungsfähige Verkehrssystem im Stadtteil Lichtenhagen mit Verbindungen nach Lütten Klein und zur Stadtautobahn.

Der vorhandene Klein Lichtenhäger Weg wird zukünftig überwiegend für den Fahrrad- und Gehverkehr genutzt. Die verkehrsberuhigten Bereiche (§ 42 Abs. 4a St. VO) werden überwiegend als Mischflächen gestaltet (in den abgegrenzten Wohnbereichen ohne Durchgangsfunktion werden die Verkehrsflächen auch in privatem Besitz verbleiben). Innerhalb dieser Flächen liegen die Fahrbahn, der Gehweg, das straßenbegleitende Grün, Flächen für Kinderspiele und Flächen für ruhenden Verkehr. Bei der späteren Detailplanung werden diese "Spielstraßen" mit einem großem Anteil an Gehölzen gärtnerisch gestaltet. Durch diese Spielstraßen werden die wohnungsnahen Aufenthalts- und Spielflächen erheblich vergrößert. Die festgesetzten öffentlichen Flächen sichern die Ausführung von etwa 25 % der Parkstände aus dem Bedarf des Wohngebiets für den Besucherverkehr. Bei einer zukünftigen Entwicklung wäre es ratsam die existierenden Garagen, die außerhalb des B-Planbereiches liegen, in eine Neuplanung einzubeziehen.

hen, um dadurch eine Zufahrt zur Sternberger Straße nördlich des Buswendeplatzes zu ermöglichen. Neben der Sicherstellung der Belange des individuellen Verkehrs wird durch die Lage an der Sternberger Straße auch ein günstiges Angebot für die Benutzung des öffentlichen Personennahverkehrs geschaffen.

Ruhender Verkehr, Stellplätze

Bei den Einfamilienhäusern im Norden sind die notwendigen Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken herzustellen. Auf den Mischflächen, in den verkehrsberuhigten privaten Verkehrsflächen sind auch die zusätzlichen Besucherstellplätze einzurichten. Bei der Detailplanung der verkehrsberuhigten Bereiche sind die Stellplätze als private Flurstücke auszuweisen. Jeder einzelne Stellplatz wird somit einer Wohnung zugeordnet. Die privaten Stellplätze und die Besucherstellplätze werden gruppenweise ausgeführt und durch straßenbegleitendes Grün aufgelockert.

Radwege

Der Verlauf der Veloroute wird am Nordende des Klein Lichtenhäger Weges geändert, weil durch die Verkehrsbelastung aus der Erschließung der im Norden geplanten Einfamilienhäuser die Sicherheit nicht gewährleistet wäre. (eine durchgängige Verbreiterung ist durch bestehende Bausubstanz nicht möglich). Auf einer eigenen Trasse wird die Veloroute hier durch Grünflächen geführt. Obwohl der Lichtenhäger Weg in Zukunft überwiegend als Rad- und Fußweg genutzt werden soll, ist die Zufahrt über die angebotenen Verkehrsflächen in der Reihenhausbebauung auch mit den entsprechenden Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit für Notdienste möglich.

Stadttechnische Anlagen

Vorhandene Leitungen und Kabel:

- Entlang des Klein Lichtenhäger Weges (Ostseite) verläuft eine Wasserleitung DN 100, die bis Fertigstellung des neuen Versorgungsringes in Betrieb bleiben muß.
- Im Bereich des Immenbargs liegen eine Schmutzwasserleitung DN 200 und eine Wasserleitung DN 100.
- Westlich der vorhandenen Garagenanlage verläuft eine Abwasserdruckrohrleitung DN 100 durch das geplante Baugebiet. Sie ist nicht in Betrieb und für das zukünftige Baugebiet auch zu gering dimensioniert. Die neue Trassenführung verläuft im öffentlichen Raum. Ein Rückbau der vorhandenen Leitung ist durchzuführen. Sie ist im Bebauungsplan nicht dargestellt, da ihre genaue Lage unbekannt ist.

- Das geplante Baugelände ist landwirtschaftliche Nutzfläche, die großflächig durch ein Drainagesystem entwässert wird. Die Hauptsammler mit der in Richtung Norden verlaufenden Abflußleitung DN 300 sind im B-Plan eingetragen. Bei der Fachplanung sind diese Leitungen an der Bebauungsgrenze abzufangen und in das neue Regenwassernetz einzubinden. Der Rückbau der Drainanlage ist durchzuführen. Verbleibende Drainleitungen bzw. Anschlüsse an das Regenwassernetz sind ggf. durch Fahr- und Leitungsrechte zu sichern, soweit sie über private Flächen verlaufen.
- Östlich des Klein Lichtenhäger Weges verläuft im Abstand von 2,0 m (parallel zur vorhandenen Wasserleitung) ein 0,4 kV-Stromversorgungskabel der HEVAG. Es dient der Versorgung der vorhandenen Gebäude am Immenbarg und muß erhalten bleiben. Dieses Kabel verläuft weiter im Bereich des Immenbargs und führt zum KVS am Groß Kleiner Weg. Westlich des nördlichen Bebauungsgebietes befindet sich eine 110 kV-Freileitung. Der erforderliche Abstand von über 30 m zur möglichen Bebauung ist gewährleistet.

Anmerkung:

Sollte die durchgängige Lage von vorhandenen Leitungen und Kabel im öffentlichen Raum nicht sichergestellt sein, sind die entsprechenden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

Abwasserentsorgung, Wasserversorgung:

- Das vorgesehene Gebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Alle Hauptversorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum entsprechend DIN 1998 verlegt.

Regenwasser:

Für die Ableitung des Regenwassers sind keine Anbindemöglichkeit in das vorhandene System des WG Lichtenhagen vorhanden. Das Niederschlagswasser ist weitestgehend auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Ist dies im Einzelfall aus hydrogeologischen Gründen nicht möglich, so ist vorrangig die Verwendung als Grauwasser, nachrangig die Einleitung in den nächstgelegenen Sammler bzw. Rückhaltebecken vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser von Verkehrsflächen wird in einem neu zu errichtenden Rückhaltebecken (ca. 20 x 50 m) aufgefangen und gespeichert. Es wird eine Stauhöhe von 1,50 m angenommen. Die Abflußleitung wird, wie z.Zt. die bestehende Leitung, mit DN 300 belassen, die in Richtung Norden in den offenen Graben 1 entwässert.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist über Gefälleleitungen zu einer neu zu errichtenden Pumpstation zu leiten, von wo es über eine Druckleitung zum vorhandenen Schmutzwassersammler Sternberger Straße gepumpt wird. Der Anschlußpunkt ist mit dem Betreiber der Leitung, der Eurawasser GmbH, abzustimmen.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt in Abstimmung mit der Eurawasser GmbH durch einen neuen Erschließungsring aus den Hauptleitungen an der Sternberger Straße.

Wärmeversorgung:

Zur Versorgung des Bebauungsplangebiets ist Erdgas als Energieträger anzuwenden. Eine anderweitige Wärmeversorgung ist im Einzelfall in Abstimmung mit den Stadtwerken festzulegen.

Gasversorgung:

Ein Gasanschluß ist ohne Schwierigkeiten möglich. Der Anschluß erfolgt an die vorhandene Mitteldruckleitung von Warnemünde über Lichtenhagen nach Lütten Klein (Erdgas). Es werden Hausanschlußregler vorgesehen, so daß kein Standort für einen Gasregler im öffentlichen Raum erforderlich wird. Im geplanten Bebauungsgebiet ist ein Ringschluß notwendig, die Verlegung der Leitungen erfolgt im öffentlichen Bereich. Gas wird als bevorzugter Energieträger für die Wärmeversorgung für diese Bebauungsplangebiet empfohlen.

Straßen- und Wegebeleuchtung:

Kabel sind in den Gehwegen zu verlegen. Schaltschränke sind im öffentlichen Raum vorgesehen. Leuchten werden ebenfalls im öffentlichen Bereich angeordnet. Es werden energiesparende und insekten-schonende Lichtquellen eingesetzt.

Fernmeldeversorgung:

Die erforderlichen Fernmeldeanschlüsse werden bei der laufenden Erweiterung des Fernmeldenetzes im Raum des Stadtteils Lichtenhagen/Elmenhorster Weg/Immenbarg durch die Telekom berücksichtigt. Kabel und eventuell erforderliche Kabelverteiler werden im öffentlichen Bereich errichtet.

Elektroenergieversorgung:

Der Standort für die geplante Eigenheimbebauung ist zur Zeit elektro-seitig nicht erschlossen. Um eine Stromversorgung gewährleisten zu können, ist die Errichtung einer Kompaktstation sowie die Verlegung von 20 kV- und 0,4 kV-Kabel notwendig. Die geplante Trafostation wird standortmäßig gemeinsam mit dem Abwasserpumpwerk auf der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen östlich der Verbindungsstraße zum nördlichen Teil des B-Planes eingeordnet. Die benötigte Fläche beträgt ca. 25 m². Die 20 kV-Einschleifung bis zum Stationsstandort erfolgt von der Sternberger Straße aus. Die Kabeltrasse liegt auf der nördlichen Seite der Zufahrtsstraße des geplanten Bauungsgebietes im Grünstreifen und erfolgt unter Berücksichtigung eines Abstandes von 2,5 m zu Bäumen.

Die Verlegung der 0,4 kV-Kabel ist generell im öffentlichen Raum vorzunehmen. Ausgehend von der Trafo-Station wird eine ringförmige Stromversorgung der Wohnhäuser geplant. Standorte für Kabelverteilerschränke (KVS) sind mit der HEVAG abzustimmen.

Anmerkung:

Ist ein Verlegen der vorgenannten Leitungen und Kabel im öffentlichen Bereich nicht möglich, so müssen die entsprechenden Räume mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden.

Abfallrechtliche Hinweise:

1. Über eine entsprechende Massenbilanz ist im Rahmen der Bau-durchführung anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung im Plangebiet zuzuführen, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.
2. Bei der Erschließungs- und Objektplanung ist zu gewährleisten, daß für jedes Vorhaben im Plangebiet sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung erfolgen kann. Hierzu sind die Zuwegungen so auszulegen, daß ein problemlos Befahren mit Müllfahrzeugen möglich wird.
3. Laut Bürgerschaftsbeschluß der Hansestadt Rostock wird pro 500 Einwohner 1 Mehrkomponentencontainer (MCC, bunter Röhre) aufgestellt.

Der Stellplatz für eine Röhre muß ca. 5 m breit und 6 m lang sein, da aus transporttechnischen Gründen (erst Absetzen der leeren Röhre, dann Aufziehen der vollen Röhre) die doppelte Röhrenbreite erforderlich ist. Bei einer Stellplatzgröße von 5 x 6 m ist außerdem ausreichend Platz, um ein sicheres Einfüllen zu ermöglichen.

Die Stellplätze sollten befestigt (Verbundsteine, Bordsteineinfassung) und nach Möglichkeit beschildert werden: "Gebührenpflichtiges Abschleppen bei widerrechtlichem Parken möglich".

Bei Festlegung von Stellplätzen im Stadtgebiet wird die Zustimmung des Ortsamtes, des Ordnungsamtes, des Amtes für Verkehrsanlagen, des Grünamtes und des Umweltamtes eingeholt. Die genannten Ämter stellen zusätzliche Forderungen an Stellplätze (z.B. Container dürfen keine Verkehrshindernisse darstellen, Sicht im Kreuzungsbereich nicht einschränken, 2 m Abstand zu Bäumen etc.).

4. Müllbehälter werden auf Antrag des Grundstückseigentümers geliefert. Es besteht die Möglichkeit, Hausmüll in folgende Container zu entsorgen :

80 l, 120 l, 240 l Tonnen und 1,1 cbm Bobr.

Pro Person werden für die Planung 40 l empfohlen. Es besteht die Möglichkeit pro Haushalt zu entsorgen oder mehrere Haushalte gemeinsam zu veranlassen (je nach Entscheidung des Eigentümers). Für die Herrichtung der Stellplätze für die Abfallbehälter zeichnet der Grundstückseigentümer verantwortlich.

5. Wertstofffassung (gelber Sack, gelbe Tonne, braune und blaue Tonne, Altkleiderbehälter)

Bei Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen erfolgt die Wertstofffassung im Rahmen des DSD im gelben Wertstoffsack, Stellplätze sind nicht erforderlich. In Abstimmung mit dem Beauftragten Entsorgungsunternehmen können auch gelbe Tonnen anstatt der "gelben Säcke" ausgeliefert werden. In Siedlungen mit mehrgeschossigen Häusern sollte an jedem Müllcontainerstellplatz das Aufstellen eines gelben Bobr's (1,1 cbm) für Wertstoffe sowie eines blauen Bobr's für Papier sowie einer 240 l Tonne (braun) für kompostierbare Abfälle ermöglicht werden.

Weiterhin sollte die Möglichkeit für das Aufstellen von Altkleider-Sammelbehältern (1-2 pro Wohngebiet) gegeben werden.

Grünordnung

Da das Gebiet den Charakter einer "Gartenstadt" erhalten soll, sind die Festsetzungen zu und der Umgang mit den nichtbebauten Flächen, den Grünflächen, den Spielplätzen, den Wegebeziehungen und den Pflanzungen besonders wichtig.

Der vorhandene Bestand an Pflanzungen wird weitestgehend erhalten. Dies wird durch die umfangreichen Festsetzungen zur Erhaltung von Bepflanzungen erreicht.

Dem Ziel der "Gartenstadt" dienen auch die standörtlich festgesetzten Pflanzgebote im öffentlichen Raum, auf den Grünflächen und in den Baugebieten.

Diese Erhaltungs- und Pflanzgebote bilden zusammen mit den folgenden Bepflanzungen den Ausgleich für die zu versiegelnden Flächen und Gebäude.

Entlang der östlichen Grenze zu den zwei bestehenden Wohnblöcken ist eine 5 m breite und entlang der gesamten Süd- und Westgrenze der südlichen Neubauflächen eine 2 m breite Feldhecke anzupflanzen.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme sind die sehr großen, als privates Grün anzulegenden Flächen sowie das dichte Straßenbegleitgrün, zu betrachten.

Es wird angestrebt, nur 10 % der privaten Grünflächen für Spielplätze und Wege zu versiegeln. Notwendige Drainageleitungen aus diesen Gebieten sind auch in das Regenrückhaltebecken zu leiten. Dieses Regenrückhaltebecken wird naturnah und mit biotopähnlichem Charakter ausgeführt.

Für das kleine, fast verschüttete Soll am Immenberg ist als Ausgleich ein neues Soll in Verbindung mit dem benachbarten Soll anzulegen. An der Senke im großen Soll ist ein Überlauf vorzusehen, der Überschwemmungen verhindert und für die Entwässerung zum nächsten Regenwassergraben sorgt (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Entlang der in Aussicht genommenen Neuen Bäderstraße ist die Anlage eines dann notwendigen Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand auf der festgesetzten Grünfläche zulässig.

Dieser Teil der Grünfläche ist sich selbst zu überlassen und nicht zu bepflanzen.

Detaillierte Freiflächengestaltungspläne sollen die angestrebte Qualität der Grünplanung sicherstellen.

Festsetzungen zur Zuordnung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Entsprechend den Regelungen des § 8a Bundes-Naturschutzgesetz wurden im Teil B Text der Satzung über den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Zuordnung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen.

Diese Zuordnung erfolgt nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG).

1. Allen Flächen im Plangebiet, auf denen zukünftig Eingriffe zu erwarten sind, werden alle Flächen, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und private Grünflächen), zugeordnet, mit Ausnahme der Flächen, auf denen kommunale Erschließungsanlagen errichtet werden sollen (Sammelzuordnung).

2. Für gemeindliche Erschließungsanlagen, die mit Eingriffen verbunden sind, werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünfläche -naturnahe Parkanlage-

Umfang, Ermittlung, Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

1. Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen die zugeordnet wurden.
2. Die Durchführungskosten umfassen Kosten für
 - Erwerb und Freilegung der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
 - der Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung.
3. Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
4. Die erstattungsfähigen Kosten werden nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Für sonstige selbständige versiegelbare Fläche gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.
5. Vorauszahlungen (für Kostenerstattungspflicht) können bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages von der Hansestadt Rostock angefordert werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.
6. Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

Diese Festsetzungen erlauben die finanzielle Sicherstellung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe auch auf Flächen außerhalb der Eingriffsgrundstücke. Die Kosten werden dem Verursacher des Eingriffs auferlegt.

Nach unverbindlicher Kostenschätzung sind als Aufwand für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen mit dem Ausgleich für Erschließungseingriffe, einschließlich der Grünflächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen etwa 690.000,-- DM anzunehmen.

Die Kosten für die Herstellung des Kinderspielplatzes sind darin nicht enthalten.

Für die Ausgleichsmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach unverbindlicher Kostenschätzung etwa 610.000,-- DM anzunehmen.

Die unverbindliche Kostenschätzung berücksichtigt nicht den Erwerb und Freilegung der erforderlichen Flächen für den Ersatz und den Ausgleich.

Bilanz des Naturhaushaltsausgleichs (nach Rheinland-Pfalz)

Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche (ha)	Wertigkeit
1. Bestandsaufnahme			
Versiegelte Fläche, Gebäude	0.00	0.50	0.00
Ackerfläche	0.30	20.20	6.06
Privates Grün	0.35	1.80	0.63
Fläche mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur	0.60	0.20	0.12
Einzelbäume und Baumgruppen	0.80	0.10	0.08
insgesamt		22.80	6.89

Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche (ha)	Wertigkeit
2. Planfassung			
Versiegelte Fläche, Gebäude	0.00	5.15	0.00
Privates Grün	0.35	7.80	2.73
Öffentliches Grün	0.50	8,75	4.37
Regenrückhaltebecken	0.40	0.10	0.04
Fläche mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur	0.60	0.20	0.12
Vorhandenes und geplantes Großgrün	0.60	0.80	0.48
Einzelbäume, Straßenbäume und geplante Großbaumpflanzung	0.80	0.60	0.48
insgesamt		22.80	8.22

Nachweise: Flächenbilanz	
1. Befestigte Flächen	51.579 m ²
A. Gebäude	30.000 m ²
B. Straßen und Gehwege	17.000 m ²
C. Gemeinsame befestigte Flächen	4.579 m ²
2. Vegetationsflächen	176.421 m ²
A. Privates Grün	78.000 m ²
B. Öffentliches Grün	87.500 m ²
C. Regenrückhaltebecken und Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur	3.000 m ²
D. Vorhandenes und geplantes Großgrün	7.921 m ²

PROJEKTORGANISATION

Der Bebauungsplan wurde erarbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung, Rostock, dem Stadtarchitekten Dipl.-Ing. Christoph Weinhold.

und

SBS Eksport A/S
Ny Kongensgade 15
DK-1472 Kobenhavn K
Tel.: 0045 33 12 21 77
Fax.: 0045 33 15 40 31

Architekturbüro
Friis und Moltke A/S
Hobrovej 42 C
DK-9000 Aalborg
Tel.: 0045 98 16 61 22
Fax.: 0045 98 16 78 25

Landschaftsarchitektenbüro
Peter Sorensen ApS
Vesterbro 67
DK-9000 Aalborg

Tel.: 0045 98 16 29 04
Fax.: 0045 98 12 37 47

Ingenieurfirma
Bigum & Steenfos A/S
Sct. Mortensgade 6
DK-4700 Naestved
Tel.: 0045 54 82 26 14
Fax.: 0045 53 73 61 66

sowie dem Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock, APR
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 455868, Fax.: 4934727