



Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 08.W.131

für den „Wohn- und Sportpark Tannenweg“,
südlich des Tannenweges, östlich und nördlich der Straße Am Richtfunkturn, westlich der
Rennbahnallee und der Satower Straße.

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 06.03.2002
redaktionell geändert am 04.12.2002

ausgefertigt am: 6.12.2002



Der Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 2. | Planungserfordernis, Geltungsbereich | 3 |
| 3. | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 4. | Lage und Situation des Plangebietes | 4 |
| 5. | Grundzüge der Planung | 6 |
| 6. | Bauliche und sonstige Nutzung | 7 |
| 7. | Verkehr | 9 |
| 8. | Technische Infrastruktur / Altlastenverdacht | 10 |
| 9. | Grünordnung | 12 |
| 10. | Flächenbilanz | 18 |
| 11. | Maßnahmen zur Plandurchführung / Sonstiges | 18 |
| 12. | Immissionsschutz | 18 |
| 13. | Baugestalterische Ziele | 20 |
| 14. | Prüfung der UVP-Pflicht | 21 |

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtentwicklungsplanung der Hansestadt Rostock sieht im Bereich des ehemaligen Speedwaystadions eine Wohnbauergänzung vor. Das Gebiet soll vornehmlich als Einfamilienhausstandort vorgehalten werden. Das Areal des Asylbewerberheimes wird in die Planung einbezogen und soll langfristig zu einem qualitätsvollen Wohnstandort mit lockerer Mehrfamilienhausbebauung entwickelt werden. Die bestehende Bebauung südlich des Tannenweges und beidseitig des Birkenweges soll in die Planung einbezogen werden, um hier bestandswahrend eindeutiges Planungsrecht herzustellen und die derzeit ungeordnete bauliche und erschließungstechnische Situation in den rückwärtigen Grundstücksbereichen verbindlich neu zu ordnen. Die bestehenden Schießsportanlagen zwischen dem Tannenweg und der Straße Am Richtfunkturn sollen an diesem Standort gänzlich aufgegeben werden. Die südlich des ehemaligen Speedwaystadions bestehenden Vereinssportflächen sollen im Zuge der Neuordnung des Gebietes nach Westen verlagert werden. Im Geltungsbereich des B-Plans sollen auf der Grundlage des Integrierten Gesamtverkehrskonzeptes der Hansestadt Rostock vom 16.12.98 öffentliche Parkplätze berücksichtigt werden, die als Bedarfsparkplatz für Großveranstaltungen (am Tannenweg) vorgesehen sind. Mit dem B-Plan Nr. 08.W.131 soll das für die Umsetzung dieser Planungsziele erforderliche Baurecht hergestellt werden.

2. Planungserfordernis, Geltungsbereich

Gemäß § 1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Planungsrecht nach § 34 BauGB kann in begrenztem Umfang nur für den baulichen Bestand am Tannenweg und am Birkenweg abgeleitet werden. Für den baulichen Bestand des Asylbewerberheimes kann aufgrund der Nachbarschaft zum Wald (§§ 15, 20 LWaldG M-V) derzeit nur ein Bestandsschutzanspruch, kein nachhaltiges Baurecht begründet werden.

Die Planungsziele bedeuten überwiegend eine umfassende Neuerschließung von Wohnbauland. Hierfür sind mindestens Zulässigkeitsregelungen über Art und Maß der Nutzung und über die Zuordnung von Verkehrs- und Erschließungsflächen und Bauflächen erforderlich. Aufgrund der darüber hinaus planungsrechtlich zu sichernden stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung und der zu beachtenden forstlichen und naturschutzrechtlichen Belange ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans als Voraussetzung für eine Umsetzung der städtischen Entwicklungsabsichten nach §§ 30, 125 BauGB erforderlich.

Dabei bedarf es der Festsetzung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der örtlichen Verkehrsflächen und mit entsprechenden grünordnerischen Regelungen. Das Planungserfordernis ergibt sich weiterhin aus dem Umfang der vorgesehenen Entwicklung, da die Koordination der im Plangebiet potentiell betroffenen Interessen anderer Eigentümer nicht mehr - wie typischerweise bei einem Einzelgebäude - dem Bauherrn allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden kann, sondern eine spezifische planerische Abwägung erfordert.

Die Planaufstellung ist zudem geboten, da hiermit eine Konsolidierung der Zahl der Wohnbevölkerung erreicht werden kann und die bestehende Wohnbaulandnachfrage befriedigt werden kann.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- den Tannenweg im Norden,
- die Rennbahnallee bzw. die Straßenbahnhaltestelle ‚Neuer Friedhof‘ im Osten und
- die Satower Straße im Südosten.
- die Straße ‚Am Richtfunkturn‘ im Westen und im Südwesten,

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 38,25 ha.

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) i.V.m. § 9 (4) BauGB aufgestellt.

Für die Aufstellung und den Vollzug dieses Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466).
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.97, verkündet als Art. 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081);
- Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S.889), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60).

Der Bebauungsplan Nr. 08.W.131 ist im Bereich der bestehenden Wohnbebauung am Birkenweg und am Tannenweg nach § 8 (2) BauGB aus dem in Bundesrecht übergeleiteten Generalbebauungsplan der Hansestadt Rostock entwickelt. Für den Bereich des ehemaligen Speedwaystadions und die östlich angrenzenden Schießanlagen ist Grünfläche dargestellt. Der B-Plan kann damit für die Baugebiete 1 – 16, 19 – 21 und die zugehörigen Erschließungsflächen nicht aus dem F-Plan abgeleitet werden. Auf den betroffenen Flächen wurde der Flächennutzungsplans im Parallelverfahren geändert; die Aufstellung des B-Plans erfolgt für diesen Teilbereich damit nach § 8 (3) BauGB.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt im Bereich des Rahmenplans 08.SO.105 „Barnstorfer Tannen“ vom 28.01.98. Die grundlegenden Planungsabsichten des Rahmenplans (Wohnbebauung, Sportflächen) werden fortgeführt. Von der planungsrechtlichen Sicherung eines Schießstandes im Rahmenplangebiet wird mit dem B-Plan Abstand genommen, da der Schiesssport zwischenzeitlich an einem anderen Standort untergebracht werden konnte. Die im Rahmenplan konzipierte Hauptverkehrsstraße durch das Plangebiet wird mit dem B-Plan aufgrund des integrierten Gesamtverkehrskonzeptes der Hansestadt Rostock nicht mehr weiterverfolgt. Das Aufstellungsverfahren wurde förmlich eingeleitet durch Beschluss der Bürgerschaft vom 06.09.00.

4. Lage und Situation des Plangebietes

Der Geltungsbereich wird geprägt durch die Waldflächen im Osten, die den Barnstorfer Wald mit den Waldflächen der Stadtweide verbinden. Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als Freiflächen dar. Dies sind die ehemaligen Anlagen des Speedwaystadions und einer Motocrossbahn und weitestgehend aufgelassene Schießbahnen. Diese Flächen sind durch vereinzelte Gehölzstrukturen, Geländeverwallungen auf den ehemaligen Schießbahnen und der ehemaligen Motocrossstrecke sowie im Randbereich des ehemaligen Speedwaystadions und größere Flächen mit Ruderalcharakter gekennzeichnet. Am südwestlichen Rand dieser Fläche verläuft entlang der Straße ‚Am Richtfunkturn‘ ein weitgehend geschlossener Gehölzstreifen (Siedlungsgehölz). Innerhalb der südlich und südwestlich exponierten Böschungflächen an der Nordseite des ehemaligen Speedwaystadions und der ehemaligen Motocrossbahn wurde eine artenreiche Wildbienenpopulation mit 74 Arten nachgewiesen. Die Kartierungsergebnisse weisen dabei z.T. auf eine sehr spezialisierte natürliche Zönose und gleichzeitig auf eine hohe ökologische Stabilität dieses Habitats hin. 16% der nachgewiesenen Wildbienen-Arten stehen auf der Roten Liste gefährdeter Arten in Deutschland. Innerhalb des ehemaligen Speedwaystadions befindet sich als Interimslösung ein Containergebäude, das als Alten- und Pflegeheim genutzt ist.

Die im Südosten des Geltungsbereiches befindlichen Sportflächen (3 Fußballfelder, ein Kleinfeld) sind zur Verlagerung in westlicher Richtung vorgesehen.

Nordöstlich der Straße ‚Am Richtfunkturn‘ in Höhe des Telekomturms befinden sich 3 Garagen- und Barackengebäude (teilweise unterkellert), die zur Aufgabe vorgesehen sind und leer stehen. Vorsorgliche

Untersuchungen auf mögliche Fledermausquartiere verliefen hier, wie auch im sonstigen Plangelungsbereich mit negativem Ergebnis

Im nordwestlichen Anschluss an die vg. Fläche befindet sich ein Hundesportplatz, der ohne zwingende Bindung an den derzeitigen Standort innerhalb des Plangebietes weiterhin zu sichern ist.

Nördlich des Hundesportplatzes wird flächenmäßig begrenzt derzeit noch eine Schießsportanlage betrieben.

Die Anlage ist nach Verlagerung an einen neuen Standort außerhalb des Plangebietes zur Aufgabe vorgesehen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Tannenweg / Birkenweg) befinden sich Wohnbauflächen, die mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern am Blockrand bebaut sind und überwiegend den Charakter einer Stadtrandsiedlung tragen. Im Inneren dieser Flächen befinden sich Hausgärten. Der südlich orientierte, rückwärtige Bereich dieser Flächen ist ungeordnet überwiegend mit Nebengebäuden wie Garagen und Schuppen, im Einzelfall auch mit einem Wohngebäude bebaut. Die Erschließungssituation dieser rückwärtigen Bereiche bedarf der planungsrechtlichen Neuordnung.

Südlich dieser Wohnbauflächen befindet sich ein Standort der Deutschen Telekom AG mit Anlagen und Einrichtungen der fernmeldetechnischen Versorgung der Hansestadt Rostock und der Umgebung. Der Standort ist planungsrechtlich zu sichern.

An der Planstraße E befindet sich ein Asylbewerberheim der Hansestadt Rostock. Die Gebäude und die Anlagen sind nach erfolgter Sanierung zunächst zur weiteren Nutzung vorgesehen. Langfristig wird eine Umnutzung als Wohnstandort geplant. Die Fläche ist insbesondere durch die diffuse Abgrenzung zum nördlich und östlich angrenzenden Wald und vereinzelt Baumbestand im Inneren geprägt.

Südlich des Plangebietes ist insbesondere der Fortbestand des Alten- und Pflegeheimes „Stadtweide“ und des Telekom-Funkturmes mit den erforderlichen verkehrlichen Anbindungen zu berücksichtigen.

Bauabschnitte:

Die Beendigung der Interimsnutzung des Containergebäudes und die Verlagerung der Sportfelder bilden die Voraussetzung für die Erschließung des Baugebietes und führen möglicherweise zu einer Realisierung des Baugebietes in Bauabschnitten.

Als letzter Bauabschnitt mit deutlichem zeitlichen Versatz ist das Areal des Asylbewerberheims zu betrachten.

Geologie / Hydrogeologie:

Die oberflächennahen Bodenschichten werden durch Beckensandablagerungen gebildet, die sich in unterschiedlicher Schichtstärke über dem Geschiebemergel im Liegenden abgesetzt haben. Der Sand ist feinkörnig (>50% Feinsand) und weist einen differenzierten Schluffanteil (5-30%) auf.

Mergel- bzw. Lehmböden wurden oberflächennah nur im nordwestlichen Bereich der Speedwaybahn und im Bereich der ehemaligen Tribüne angetroffen. Dieser gemischtkörnige Boden besteht aus einem schwachtonigen Sand-Schluffgemisch steifplastischer Konsistenz.

Die im Plangebiet vielfach vorhandenen künstlichen Auffüllungen bzw. Verwallungen bestehen überwiegend aus den örtlich anstehenden Decksanden, die meistens als Schutzwälle oder zur Geländeprofilierung der Crossstrecke aufgeschoben wurden. Vereinzelt sind geringmächtige Auffüllungen aus Bauschuttresten und Schlacke anzutreffen. Innerhalb der Bereiche mit oberflächennah anstehenden Lehm- und Mergelschichten bestehen stellenweise auch Auffüllungen aus bindigen Erdstoffen, die häufig mit Mutterboden durchsetzt sind. In der Regel sind die gemischtkörnigen Böden von steifplastischer Konsistenz. Lediglich im Bereich westlich der bestehenden Sportflächen und nördlich der Garagengebäude sind örtlich begrenzt weichere Erdstoffe vorhanden.

Der obere Grundwasserleiter befindet sich entsprechend der hydrologischen Übersichtskarte zwischen 30 m und 35 m üHN. Bei örtlichen Sondierungen wurde lokal jedoch bei einer Tiefe von 2,8 m unter Geländeoberkante Bodenwasser eingemessen (entspr. 43,35 m üHN). Dies spricht für das Vorhandensein von Schichtenwasser, das sich oberhalb eines Mergelstaukörpers ausgespiegelt hat.

Bodenwasserpegel von 41,5 m üHN, die 1898 unmittelbar nordwestlich des Plangebietes genommen wurden, deuten auf ein Grundwassergefälle in südöstliche Richtung hin.

Das Gebiet ist frei von Nutzungseinschränkungen aufgrund von Grundwassernutzungen.

(IBURO, Rostock, 08/98)

Bodendenkmale:

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unt. Denkmalbehörde spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder beauftragte des LA f. Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende zufällige Funde bergen und dokumentieren zu können (§ 11 DSchG M-V).

Sollten während der Bauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes:

An der Rennbahnallee im Bereich der Einmündung in die Satower Straße und nördlich der Eisenbahnbrücke befinden sich Lagefestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes des Landes M-V (Nr. 330500, 330501).

Sie sind in der Örtlichkeit durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte (TP) im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Der gesetzliche Schutz der Vermessungsmarken (§ 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster) ist zu beachten.

5. Grundzüge der Planung

Für die baulichen Nutzungen im Bereich des ehemaligen Speedwaystadions und der derzeitigen Sportfelder (Baugebiete 1 – 15) wird die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses Erschließungsgebiet wird überwiegend als Einfamilienhausgebiet unter Anwendung von Planungsgrundsätzen einer Gartenstadt konzipiert (relativ dichte Straßenrandbebauung, ausreichende Grundstückstiefe).

Eine zentrale, intensiv begrünte Straßenachse mit zwei Plätzen in den Endpunkten und einer verhältnismäßig straff geregelten Bebauung (Bauflucht, Dachneigung, Dachform, Traufhöhe) soll die Identifikation des Ortes prägen und in der Mitte des Gebietes einen bescheidenen städtebaulich-räumlichen Akzent setzen, der mit den erfahrungsgemäß begrenzten Mitteln im privaten Siedlungsbau gut umsetzbar ist.

Die Gebietszufahrten sollen durch größere Bauvolumina flankiert werden, die den Straßenraum entsprechend seiner Bedeutung als Erschließungsstraße für das Baugebiet erlebbar charakterisieren. Ebenso werden die Plätze an den Enden der Mittelachse des Gebietes durch Höhendominanten (2 bis 3 Vollgeschosse) markiert. Nördlich und südlich der o.g. zentralen Achse wird die private Baufreiheit nur durch Mindestfestsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Bauhöhe reglementiert. Diese Grundkonzeption dient der Orientierbarkeit im Gebiet und der Differenzierung der Straßenräume in Erschließungsstraßen und untergeordnete Wohn- bzw. Anliegerstraßen.

Der Bereich des Asylbewerberheims (Baugebiete 19 – 21) wird als relativ selbständiger Bauabschnitt konzipiert. Wegen der günstigen Erreichbarkeit des ÖPNV und der Baubeschränkungen aufgrund der Nachbarschaft zum Wald wird hier mit großzügiger Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen ein Standort für den Geschosswohnungsbau (3 bis 4 Vollgeschosse) in lockerer Bauweise und ‚grünem‘ Umfeld angestrebt. Der Bauabschnitt erhält mit einer Platzaufweitung eine eigenständige städtebauliche Mitte.

Die bestehende Wohnbebauung am Tannenweg und am Birkenweg (Baugebiete 22, 23, 24) wird planungsrechtlich im Bestand gesichert. An der südlichen Grenze der beiden Baugebiete 22, 23 werden zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung und die dafür erforderlichen Erschließungsflächen festgesetzt, die eine planungsrechtliche und erschließungstechnische Neuordnung dieser Bereiche gestatten. Die Innenflächen der Baugebiete 22, 23 werden als private Grünflächen -Hausgärten- festgesetzt und sollen so als zusammenhängende Erholungs- und Freiflächen gesichert und vor Verbau durch Nebengebäude bewahrt werden.

Das Verkehrssystem wird so geplant, dass ein Schleichverkehr zwischen Tannenweg und Satower Straße zur etwaigen Umgehung der Rennbahnallee aufgrund der Linienführung nicht attraktiv ist und Durchgangsverkehr weitgehend vermieden wird. Die Straße ‚Am Richtfunkturn‘ soll als Verkehrsstraße aufgegeben werden und mit Ausnahme des östlichen Abschnitts am Altenheim nur noch als Fuß- und Radweg dienen um so eine Beeinträchtigung des Wohnens durch Wirtschaftsverkehr zu unterbinden.

Das System der untergeordneten Anliegerstraßen wird entsprechend der maßgeblichen Aufenthaltsfunktion dieser Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die Haupteerschließungsstraßen (Planstraßen A, B, D, E) werden als allgemeine Verkehrsflächen festgesetzt. Aufgrund der an den als

verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten Planstraßen K, N vergleichsweise dichteren Anbaumöglichkeiten (Doppelhäuser, Reihenhäuser) tritt hier die Aufenthalts- und Anliegerfunktion hinter der maßgeblichen Erschließungsfunktion zurück. Der Querschnitt wird gegenüber den sonstigen verkehrsberuhigten Bereichen deshalb großzügiger festgesetzt, um allen Nutzungsansprüchen des Straßenraumes zu genügen.

Die Baugebiete 19 – 21 werden durch einen leistungsfähigen Stich selbständig erschlossen und nur durch Fußwege bzw. die tangierende Planstraße C (verkehrsberuhigt) mit den anderen Baugebieten vernetzt. Der Birkenweg und die Baugebiete 22, 23, 24 bleiben verkehrstechnisch bis auf den Fußgängerverkehr ebenfalls ohne Anbindung an das neu zu erstellende Erschließungssystem. Lediglich für die Baugebiete 20, 21 besteht eine punktuelle Anbindungsmöglichkeit. Die bisherige Wohnsituation bleibt so ohne erhebliche zusätzliche Verkehrsaufkommen unbeeinträchtigt.

Maßgeblich initiiert durch die Erfordernisse des Artenschutzes (Wildbienenzönose) wird am nördlichen Rand des neu zu erschließenden Gebietes ein breiter zentraler Grünzug konzipiert, der Freiflächen des Gemeinbedarfes aufnehmen kann (Spielplatz) und im Grünverbund an die Waldflächen im Nordosten und Südosten sowie an den Tannenweg im Norden und die neu zu schaffenden Sportflächen und ihre Randbereiche im Westen anbindet.

Im nordwestlichen Anschluss an die Wohnbauflächen wird eine Fläche für den Vereins- und Freizeitsport vorgesehen. An der nordwestlichen Wohngebietszufahrt wird ein Baugebiet (Nr. 16, SO Sport) mit der Möglichkeit der Errichtung einer 3-zügigen Sporthalle und ausreichender Sanitär-, Umkleide- und sonstiger Vereinsräume vorgesehen. Die Sportfreifläche ermöglicht die Unterbringung von 3 Großfeldern und zwei Kleinfeldern und genügt damit dem Ersatzerfordernis für die aufzugebenden Sportfelder. Der bestehende Hundesportplatz wird innerhalb des Gebietes verlagert.

Am Tannenweg wird ein öffentlicher Parkplatz für ca. 320 Parkstände als Bedarfsplatz für Großveranstaltungen festgesetzt.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung

Die Baugebiete 1 – 15, 19-21 und 22-24 werden als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO werden damit nach § 1 (3) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans mit Ausnahme der besonderen Festsetzung im Teil B Nr. 1.1.2.

Die Festsetzung der Art der Nutzung wird nach § 1 (6) BauNVO präzisiert: die allgemein als Ausnahme vorgesehenen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Diese Einschränkung der generellen Zulässigkeitsregelungen des § 4 BauNVO erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die bezeichneten Nutzungen sind den planerischen Grundzügen fremd. Das Verkehrssystem ist maßgeblich auf die Bedürfnisse der künftigen Wohnnutzung ausgelegt; Fremdverkehre sollen weitmöglichst vom Gebiet ferngehalten werden und auf dem Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt verbleiben. Eine Tankstelle ist hingegen auf eine günstige Verkehrslage und eine möglichst große Verkehrsfrequenz angewiesen und sprengt damit regelmäßig den Rahmen eines einzelnen Wohngebietes. Ein Gartenbaubetrieb bedarf i.d.R. umfangreicher Flächen für Anzucht und Haltung der Pflanzen. Dieser Flächenbedarf steht dem engmaschig konzipierten Erschließungssystem für ein Wohngebiet entgegen. Er würde zu unwirtschaftlichem Erschließungsaufwand führen und konterkariert im Übrigen die Bemühungen der Hansestadt Rostock um bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland.

Das Baugebiet 16 wird nach § 11 BauNVO als Sondergebiet für den Sport festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Gebäuden für den Vereins- und Freizeitsport. Zulässig sind Sporthallen, Sanitär-, Umkleide-, Kampfrichter- und Geräteräume, sonstige Räume für den Vereinsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Baugebietes und der angrenzenden Sportanlagen und Wohnbaugebiete dient. Zulässig sind weiterhin die für die Nutzung des Baugebietes und der angrenzenden Sportanlage notwendigen Stellplätze.

Die Fläche für Sportanlagen (Gemeinbedarfsnutzung) dient der Standortsicherung der im Geltungsbereich bisher ausgeübten sportlichen Nutzungen. Die Sportplatzflächen werden dabei von Ihrem bisherigen Standort (westlich) verlagert um Entwicklungsraum für ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge und Erschließungssystem des Wohngebietes zu schaffen. Die Sportplatzverlagerung ist dabei Voraussetzung für die Erschließung der Wohnbauflächen südlich der Planstraße B.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen als Zahl der Vollgeschosse und als Traufhöhe bzw. als Oberkante baulicher Anlagen geregelt. In dem Bereich der Mittelachse des Gebietes wird aufgrund der erhöhten städtebaulichen Bedeutung auch die Dachneigung als örtliche Bauvorschrift geregelt und bestimmt mittelbar das Maß der Nutzung (Höhe; Geschossfläche).

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen erlaubt überwiegend die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser. In dem Baugebiet 5 wird mit der erhöhten GRZ von 0,4 und dem großzügig festgesetzten Baufenster auch die Möglichkeiten für eine alternative Hausform (Gartenhof o.ä.) eröffnet. Die dichtere Bebauung entspricht dabei auch Immissionsschutzaspekten im Hinblick auf mögliche Auswirkungen der westlich angrenzenden Sportanlage.

In den Baugebieten 12 (westlich der Planstraße L) sowie 13 – 15 wird mit der GRZ 0,4 und gleichzeitig der erhöhten Traufhöhe die Errichtung von Reihenhäusern ermöglicht. Die Festsetzungen folgen hier der besonderen Lagegunst dieser Baugebiete bezüglich Grundstücksorientierung und rückwärtigem Natur- bzw. Freiraum. Die Zufahrtsstraßen in das neu zu erschließende Gebiet sollen durch insgesamt größere Baumassen die Erschließungsstraße im Unterschied zu den Anliegerstraßen besonders ausformen. Ähnliches gilt für die beiden Plätze an den Kopfenden der Planstraße B. Hier wird deshalb die Bauhöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Diese Gebiete (4, 5 -teilw.-, 6, 7) sind damit für die Errichtung von zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in der Form von Stadtvillen geeignet bzw. vorgesehen.

Wie bereits unter Pkt. 5 angeführt soll die Planstraße B und die beiden Plätze in ihren Endpunkten mit der jeweils angrenzende Bebauung als Raum mit herausgehobener städtebaulicher Qualität entwickelt werden, der den Gebietscharakter maßgeblich prägt. Dazu ist es erforderlich das Maß der Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem engen Rahmen zu regeln, um dem städtebaulichen Gestaltungsziel der Herausbildung einer zentralen Achse mit klar formulierten Raumkanten nahe zu kommen. Neben bauordnungsrechtlichen Gestaltungsregelungen über die Dachform und die Firstrichtung muss deshalb auch die Dachneigung in engen Grenzen (hier 42° - 45°) geregelt werden.

Die Baugebiete 19 – 21 werden als Mehrfamilienhausgebiet in drei- bis viergeschossiger Bauweise konzipiert. Aufgrund der naturräumlichen Lage (Waldnähe, Grünzäsur) und der Erschließungssituation bleibt dieser Bauabschnitt eine weitgehend selbständige städtebauliche Struktureinheit. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung beschränken sich daher auf Mindestregelungen.

Die Baugebiete 22 – 24 werden ebenfalls mit Mindestregelungen zum Maß der Nutzung festgesetzt. Die mit neuem Planungsrecht versehenen Flächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen werden in Anlehnung an die Regelungen in den Baugebieten 1-4, 8-12 festgesetzt.

Im Baugebiet 16 (Sondergebiet Sport) wird die GRZ und die Bauhöhe so geregelt, dass die Unterbringung eines Vereins- und Sportplatzgebäudes mit Sporthalle und den erforderlichen ergänzenden Räumen möglich ist.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Es werden einzelne Baufenster so festgesetzt, dass die künftigen Quartiersinnenbereiche weitgehend unverbaut bleiben und somit zusammenhängende private Freiflächen bilden. Diese Regelungsabsicht wird unterstützt durch eine Festsetzung nach § 23 (5) BauNVO zur standörtlichen Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (Teil B Nr. 2.1.).

An der Planstraße B wird beidseitig eine vordere Baulinie aufgrund der besonderen Gestaltungsabsicht festgesetzt (vgl. Ausführungen zum Maß der Nutzung). Die Baufreiheit der Bürger wird in diesem Fall aus städtebaulichen Gründen gegenüber den besonderen Gestaltungsabsichten in diesem klar abgegrenzten Teilbereich zurückgestellt. In den übrigen Baugebieten, die für den Einfamilienhausbau konzipiert sind, beschränkt sich der Regelungsgehalt des B-Plans hingegen auf die Festsetzung von Baugrenzen, so dass hier ein deutlich höheres Maß an privater Baufreiheit gewahrt bleibt.

Die Bauweise wird nicht geregelt. Demnach sind Gebäude grundsätzlich mit allseitigem Grenzabstand gem. § 6 LBauO M-V zu errichten. Eine Grenzüberbauung durch Reihen- oder Doppelhäuser wird dabei durch das Planungsrecht nicht behindert.

Örtliche Bauvorschriften - sh. Pkt. 13

7. Verkehr

Der neu zu erschließende Bereich des Plangebiets wird mit einer 14,5 m breiten öffentlichen Straße (Planstraße B) zentral erschlossen. Das Gebiet ist im Nordwesten an den Tannenweg und im Osten 2-fach an die Satower Straße (Planstraße D, Planstraße E) verkehrlich angebunden. Die Gebietsanbindungen werden mit einer Straßenraumbreite von 10 – 12 m entsprechend den neben dem Kfz-Verkehr im Straßenraum unterzubringenden Funktionen (Fußgänger, Parken, Grün etc.) festgesetzt.

Für die Anbindungen an die Satower Straße sind Aufweitungen für Linksabbiegespuren notwendig. Darüber hinaus muss in diesem Zusammenhang eine Bushaltestelle an der Satower Straße verlegt werden. Die erforderlichen Flächen werden in ausreichender Breite durch Festsetzung als Flächen für den Verkehr berücksichtigt. Für Baumfällungen, die im Zuge des vg. Verkehrsausbaus der Satower Straße erforderlich werden, ist in Teil B der Satzung eine entsprechende Ausnahmeregelung vorgesehen. Die konkrete Ausbauplanung ist Gegenstand der Erschließungsplanung.

Die sonstigen Straßen in dem neu zu erschließenden Teilbereich werden als Anliegerstraßen verkehrsberuhigt in einer Regelbreite von 7,75 m festgesetzt. Lediglich der Straßenzug Planstraße K,N wird wegen der zu erwartenden höheren Anlieger- und damit auch Verkehrsdichte aufgrund der Festsetzungen zum Maß der Nutzung mit den dort dichteren Anbaumöglichkeiten und entsprechend höheren Nutzungsansprüchen an den Verkehrsraum mit einer Regelbreite von 9,25 m festgesetzt.

Die Planstraße C wird in einer Breite von 10,00 m als Erschließungsreserve festgesetzt. Inwieweit hier ein Ausbau oder eine durchgängige Verkehrsführung erfolgt, wird Gegenstand der Erschließungsplanung.

Die Verkehrsberuhigung wird mit der ausdrücklichen Festsetzung zwingende Ausbauvorschrift der Planstraßen C, F-P. Die Festsetzung der Verkehrsberuhigung entspricht der maßgeblichen Aufenthalts- und Anliegerfunktion dieser Straßen. Aufgrund kurzer Erschließungsabschnitte von bis zu ca. 120m ist die übergeordnete Erschließungsstraße jeweils schnell erreichbar, so dass Erfordernisse des Kfz-Verkehrs nicht über Gebühr eingeschränkt sind.

Die Einmündungsbereiche sollten insgesamt vorzugsweise ohne Vorfahrtsregelnde Zeichen ausgestattet werden, um den damit verbundenen Verkehrsberuhigungseffekt zu nutzen (Zuständigkeit der Verkehrsbehörde).

Die Planstraßen G-J werden als Stiche mit einem Wendehammer vorgesehen. Die Wendehämmer werden in der Mindestbemessung festgesetzt, die ein dreizüiges Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges erlauben. Größere Wendeanlagen, die auch Müllfahrzeugen das einzügige Wenden erlaubt, sollten vermieden werden, da größere Wendeanlagen regelmäßig durch parkende Pkw „missbraucht“ werden und die Verkehrserfordernisse damit auch nicht besser stellen und da nördlich der Wendehämmer außerdem eine schützenswerte, artenreiche Wildbienenpopulation zu berücksichtigen ist. Die Planstraße F benötigt wegen der geringen Erschließungslänge (60 m) keine Wendeanlage.

Die Planstraße E dient neben A und D als dritte Baugebietsanbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz. Die derzeitige Querschnittsgestaltung ist aufgrund der künftigen funktionalen Aufwertung zu ändern. Die Planstraße E wird als allgemeine Verkehrsfläche – ohne Ausbau- und Nutzungsvorschriften – als Erschließungsstraße in den Bereich des Asylbewerberheims fortgeführt. Sie mündet in einen Platz, der das freizügige Wenden für alle nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge ermöglicht.

Der Birkenweg bleibt in seinem planungsrechtlichen Bestand unverändert (Festsetzung als allgemeine Verkehrsfläche). Er wird an seinem südlichen Ende jedoch ebenfalls mit einer Wendeanlage (Ø 20 m) versehen. Der östlich weiterführende verkehrsberuhigte Bereich soll nur der Anliegererschließung dienen. Er muss als Einbahnstraße in nordöstlicher Richtung ausgebildet werden da die Einmündung in den Tannenweg bereits im Knotenpunktbereich Tannenweg / Rennbahnallee liegt. Zur Anbindung der bestehenden Nutzungen (Flst. 667/5, 667/18, 672 – 674) und der neuen Baufelder im Süden des Baugebietes 22 wird die Planstraße P als verkehrsberuhigter Bereich mit Wendemöglichkeit festgesetzt. Damit werden gleichzeitig das Einzelgebäude (Baugebiet 24) sowie die Telekom-Fläche einer geordneten, planungsrechtlich gesicherten Verkehrserschließung zugeführt.

Die bestehende Straße ‚Am Richtfunkturn‘ wird nur noch als allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt, soweit sie der Anbindung und Erschließung der gewerblichen Bauflächen westlich des Plangebietes dient. Die Verkehrsfunktion des Abschnitts an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird aufgegeben. Hier wird diese Fläche nur noch als Fuß- und Radweg festgesetzt. Lediglich auf dem südöstlichen Teilabschnitt ist die Anbindung des Alten- und Pflegeheims als Variante zu ermöglichen, falls die Anbindung nicht über die südwestliche Verlängerung des Planweges Q erfolgen soll.

Die Rücknahme der Verkehrsfunktion unterbindet gebietsfremden Durchgangsverkehr für die anliegenden Wohngebiete und das Altersheim und dient damit der Gewährleistung einer ausreichenden Wohnruhe. Die Verbindungsstücke zwischen Planstraße N und Planweg R - Am Richtfunkturn werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Sie dienen sowohl der Erschließung der zum Anbau vorgesehenen Pkw-Stellplatzanlagen als auch der verkehrstechnischen Anbindung des Richtfunkturns und des Alten- und Pflegeheims sowie außerdem als Fußgängerverbindung aus den Baugebieten zum Planweg R – Am Richtfunkturn). Sie verlangen eine Gleichberechtigung von Kfz und Fußgänger in Form einer Mischverkehrsfläche, da die Abmessungen entsprechend der Verkehrsfunktion nur Mindestmaßen folgen.

Die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen im Norden des Geltungsbereiches folgen den Vorgaben der städtischen Verkehrsplanung und des integrierten Gesamtverkehrskonzeptes der Hansestadt. Er wird konzipiert mit ca. 320 Parkständen als Bedarfsparkplatz für Massenveranstaltungen.

Bezüglich der Gestaltung der Straßen wird auf die DIN 18024 Blatt 1 (1974-11) „Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich“ verwiesen.

Zum Zwecke der Reduzierung von Lärmimmissionen und der Verkehrsberuhigung kommt neben baulichen Maßnahmen (Querschnittsgestaltung) auch der Verzicht auf vorfahrtsregelnde Verkehrszeichen in Betracht.

8. Technische Infrastruktur / Altlastenverdacht

Für die stadttechnische Erschließung der Bauflächen sind neue Anlagen zu errichten. Dies gilt für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ebenso, wie für die Ableitung von Schmutzwasser. Dabei kann mit Ausnahme der Oberflächenentwässerung bei allen Medien an die in der Nähe befindlichen Anlagen angeschlossen werden.

Abwasserentsorgung:

Für alle Belange der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der Satzung des Warnow Wasser- und Abwasserverbands maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlußbedingungen sind mit dem Betreiber der Anlagen abzustimmen.

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu erschließen. Das Schmutzwasser kann über die Mischwasserfreigefälleleitungen DN 400 Stz (Satower Str.) und DN 300 Stz (Am Richtfunkturn) abgeleitet werden.

Das Regenwasser kann nach den Feststellungen des vorliegenden Baugrundgutachtens (IBURO) versickert werden.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasser- und Löschwasserentnahme erfolgt aus dem öffentlichen Netz und kann durch die vorhandenen TW-Leitungen wie folgt abgesichert werden: DN 1500/100 GG (Tannenweg), DN 600 GG (Am Richtfunkturn), DN 150 GG (Satower Straße). Ein TW-Netz DN 150 GG quert das Plangebiet; bei der Erschließung ist eine Entflechtung dieses bestehenden, verzweigten TW-Netzes erforderlich.

Eine vorhandene TW-Leitung (DN 600 GG) verläuft angrenzend an die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete 5, 13 – 15, teilweise unter Bäumen. Eine Sicherung der Leitung durch Grunddienstbarkeiten mittels entspr. Festsetzung in Teil A erscheint nicht ausreichend. Im Havariefall wäre durch Fundamentunterspülung eine Gefährdung von Gebäuden möglich. Die Leitung ist deshalb auf dem Abschnitt der Baugebiete 5, 13 – 15 und der Versorgungsfläche für die Regenwasserversickerung zu verlegen.

Auf die TW -Versorgungsleitung DN 900 ST im Bereich des Planweges O wird durch Kennzeichnung im Plan hingewiesen. Diese Leitung wird so in die Planung eingebunden, dass ihr Bestand nicht gefährdet ist.

Für die Löschwasserbereitstellung ist im öffentlichen Raum des Plangebietes die Installation von Hydranten für einen Versorgungsradius von jeweils 100 m zu berücksichtigen. Im Allgemeinen ist eine Löschwassermenge von 48m³/h über 2 Std. bereitzuhalten. Für Einzelobjekte (Richtfunkturn, Asylbewerberheim, Altenheim) sind jeweils 96 m³/h über 2 Std. bereitzuhalten. Für die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz ist durch den Erschließungsträger eine entsprechende Vereinbarung mit der Eurawasser GmbH und der Hansestadt Rostock abzuschließen.

Die Planung für die wasser- und abwassertechnische Erschließung ist mit dem StAUN Rostock abzustimmen und zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

Als Voraussetzung für die Nutzung des Wassers und der Gewässer ist bei der zust. Wasserbehörde die erforderliche Entscheidung gem. §§ 7, 7a WHG v. 23.09.86 (BGBl. I S. 1229, 1654), geändert durch Art. 5 des Gesetzes v. 12.02.90 (BGBl. I S. 205), sowie §§ 5 - 8 des LWaG M-V v. 30.11.92 (GVOBl. S. 669), geändert durch Gesetz v. 02.03.93 (GVOBl. S. 178) einzuholen.

Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 20 (1) des LWaG M-V i.V.m. §§ 19g - 19l des WHG der unt. Wasserbehörde bzw. der zust. Genehmigungsbehörde anzuzeigen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19h, i, k, l des WHG, der DIN-Vorschriften, der Anlagenverordnung (VAwS) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzvorrichtungen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Gem. § 38 (1) LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und die Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entspr. § 108 (1) g des LWaG M-V beim StAUN Rostock zu beantragen.

Alle Fragen bezüglich der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung sowie der Regenwasserableitung sowie insbesondere zu der erforderlichen Verlegung der o.a. TW-Leitung DN 600 sind zuständigkeitshalber mit der Wasserbehörde der Hansestadt Rostock und dem Warnow Wasser- und Abwasserverband sowie dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Energie / Straßenbeleuchtung:

Die Gas und Elt-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen gewährleistet.

Für das Plangebiet ist eine Energieversorgung mit Erdgas vorgesehen. Dies kann in ausreichender Menge aus dem vorhandenem Mitteldrucknetz gewährleistet werden. (Tannenweg, Zuleitung Asylbewerberheim). Für die Gasversorgung des Gebietes ist eine Leitungstrasse nach DIN 1998 im Abstand von 2,5 m von Bäumen freizuhalten. Im Baugebiet 19 ist eine Umverlegung einer bestehenden Gasversorgungsleitung in den öffentlichen Bauraum der Planstraße C erforderlich.

Zur Stromversorgung des gebietes ist die Errichtung eines Trafos erforderlich (Flächenbedarf 4 x 6 m²). Die Einordnung der 20 und 0,4 kV-Kabel erfolgt gem. DIN 1998 im öffentlichen Bauraum außerhalb des Fahrbahnbereiches. Für Kabelverteilerschränke werden Flächen (1,1 x 0,5 m²) am Rand der Verkehrsflächen benötigt. Notwendige Kabelverteiler und ggf. Trafos können auch in den Baugebieten gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden. Sämtliche öffentlichen Versorgungsleitungen werden innerhalb der Verkehrsflächen verlegt.

Die Straßenbeleuchtung ist Bestandteil der Verkehrssicherungspflicht. Sie ist am Standart der DIN 5044 auszurichten. Bei der Anordnung von Bäumen / Grünanlagen ist eine rechtzeitige Abstimmung zw. Landschaftsplaner und Lichtplaner erforderlich.

Abfallwirtschaft, Altlastenverdacht

Für die bebauten bzw. künftig bebauten Grundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung (gem. der kommunalen Abfallsatzung der HRO).

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, daß für jedes Objekt im Geltungsbereich sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle, insbesondere auch Bodenaushub sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der geltenden Abfallsatzung zu entsorgen.

Nichtverwertbare Abfälle des baugeschehens sind gem. § 10 KrW-/AbfG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschutt-aufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen.

Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs und Beseitigungsnachweise (NachwV).

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2, 3, 11 KrW-/AbfG verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 dieses Gesetzes.

Hinzuweisen ist auf die sich aus § 4 BBodSchG ergebenden Rechtspflichten für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast.

Für den Plangeltungsbereich wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt (Wastra Plan 09/98). Danach gehen von keinem der untersuchten Verdachtsstandorte Schutzgutgefahren aus, die sofortigen Handlungsbedarf i.S. von Sicherungs- und Sanierungsarbeiten erfordern. Einzelne Verdachtsstandorte enthielten schadstoffbehaftete Bau- bzw. Erdstoffe, die im Rahmen eines Gebäudeabbruches oder der Geländeregulierungsarbeiten zur vorgesehenen Wohngebietserschließung einer ordnungsgemäßen Entsorgung bedürfen (abfallrechtliche Überwachung, Entsorgungsnachweis):

- 2.500 m³ Schlacke-Kies-Gummi-Gemisch (Speedwaybahnbelag)
- 26 m³ Brandrückstände an der Nordwestkurve und der Südgeraden des ehem. Stadions
- 1,5 m³ mineralölkontaminierter Oberboden an der Südgeraden des ehem. Stadions

Altlasten oder Abfälle sind vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Sanierung bzw. Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen in der Regel nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Resultieren aus Altablagerungen Gefahren für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit, ist die Entsorgung unverzüglich geboten und wird gegen den Verursacher oder den Grundstückseigentümer verfügt. In jedem Fall ist das StAUN Rostock als zuständige Behörde zu informieren. Auf §§ 4, 10 des Bundesbodenschutzgesetzes wird dazu verwiesen. Die Verdachtsflächen sind in Teil A der Satzung gekennzeichnet.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Seitens der Deutschen Telekom AG ist beabsichtigt, das Fernmeldenetz neu aufzubauen bzw. zu erweitern. In Abhängigkeit vom Ergebnis einer Wirtschaftlichkeitsprüfung ist weiterhin beabsichtigt, das Breitbandkommunikationsnetz zu erweitern.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 8 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

Zur Vermeidung von Beschädigungen an vorhandenen Anlagen ist es weiterhin für die Bauausführenden erforderlich, 2 Wochen vor Baubeginn Informationen über vorhandene Fernmeldeanlagen einzuholen.

Auf bestehende Leitungen der Deutschen Telekom AG, die das Gebiet im Zuge der Planstraßen H, L wird durch Kennzeichnung im Plan hingewiesen. Aufgrund der sehr breitgefächerten Verlegung der 3 Telekommunikationsleitungen ist die vollständige Einbindung dieser Leitungen in den öffentlichen Raum aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht möglich, so dass eine Leitung teilweise zu verlegen ist, um eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Bebauung zu gewährleisten.

9. Grünordnung

Grünflächen

Die bemerkenswerte „grüne Kulisse“ des Plangebietes die durch die Waldbestände im Norden (Barnstorfer Wald) und im Süden (Stadtweide) sowie die Waldstreifen im Osten des Plangebietes soll durch das Grün- und Freiflächensystem der Planung ergänzt bzw. fortgeführt werden.

Dabei sind bei dem Grünzug nordöstlich der Baugebiete 1-4,6 insbesondere Belange des Artenschutzes und wichtige Wegebeziehungen maßgeblich.

Die südwestexponierte Böschung des ehemaligen Speedwaystadions mit der darauf befindlichen Halbtrockenrasenvegetation und die ehemalige Motocrossstrecke nordwestlich des Baugebietes 4 mit einem kleinräumig wechselnden Mosaik aus Ruderalflächen, Magerrasenstellen, Mikrosteilwänden und Sand-Offenstellen stellen v.a. aufgrund ihrer außergewöhnlichen faunistischen Bedeutung (Wildbienenpopulation – s.u.) sehr hochwertige Standorte dar. Da in M-V und besonders im Raum Rostock nur an wenigen Stellen Lebensräume für xerotherme, sandgebundene Arten existieren und in weiterer Umgebung kaum günstige Ausweichhabitate in vergleichbarer Qualität vorhanden sind, ist die weitgehende Erhaltung der Standortbedingungen vordringliches Planungsziel für diesen Grünzug. Als Zweckbestimmung wird daher eine naturbelassene Grünfläche festgesetzt. Die Erhaltung der örtlichen Standorteigenschaften dient der allgemeinen Planungsvorsorge im Spannungsfeld zwischen der Siedlungsentwicklung und der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als öffentlicher Aufgabe. Insofern wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ein Begehen oder sogar begrenztes Bespielen dieser Flächen ist diesen Standorteigenschaften nicht abträglich, so dass die bestehenden Wegebeziehungen auf diesen Flächen in Richtung Rennbahnallee und Satower Straße zur vielfältigen fußläufigen Erschließung der Baugebiete aufrecht erhalten und ausgebaut werden können. Diese Wegebeziehungen werden in Teil A gekennzeichnet.

Ein Teilbereich des vg. Grünzuges, der durch vor kurzem beräumte Bebauung und einzelne randlagige Garagenstandorte sowie eine deutlich geringere ökologische Bedeutung geprägt ist, wird großflächig als öffentliche Spielfläche ausgegrenzt. Hier soll bei entsprechendem Bedarf die Möglichkeit zur Unterbringung eines Spielplatzes für die Altersgruppe B (Kinder von 7 – 13 Jahren) vorgehalten werden. Aufgrund der Lage an einer wichtigen Wegeachse im Zuge des Birkenweges und des angemessenen Abstandes zur umgebenden Wohnnutzung wird dieser Standort als besonders geeignet für einen öffentlichen Spielbereich angesehen.

Der Grünzug wird in westlicher Richtung bis zu dem Feldgehölz am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches fortgeführt. Neben der Ausbildung einer Grünzäsur zwischen dem geplanten öffentlichen Parkplatz und den intensiv genutzten Sportflächen soll diese Fläche ebenfalls als Magerstandort weiterentwickelt werden.

Der Hundesportplatz wird von seinem derzeitigen Standort an der Straße ‚Am Richtfunkturm‘ verlagert, um den großflächigeren Standortansprüchen des geplanten Sportplatzes gerecht zu werden und um eine möglichst große Entfernung zu den Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

Der Hundesportplatz ist für einen begrenzten Benutzerkreis vorgesehen und dient nicht uneingeschränkt der Allgemeinheit. Er wird daher als private Grünfläche festgesetzt. Trotz einzelner subjektiver Gegenmeinungen wegen befürchteter Belästigungen oder Gefährdungen ist der Sportplatz erforderlich. Er dient der Freizeitgestaltung der Bürger und stellt ein notwendiges Angebot zur Erziehung und Ausbildung von Hunden dar. Eine missbräuchliche Nutzung der Fläche für die dauerhafte Hundehaltung wird durch Festsetzung in Teil B ausgeschlossen.

Im Inneren der Randbebauung der vorhandenen Wohnsiedlung am Tannenweg werden private Grünflächen als Hausgärten festgesetzt. Sie dienen der Sicherung und Erhaltung eines zusammenhängenden, weitgehend unverbauten privaten Erholungsbereiches.

Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich und Ersatz:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 8a BNatSchG i.V.m. § 14 LNatG M-V ist damit die Verpflichtung verbunden, den Eingriffsumfang zu ermitteln und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festzusetzen. Besonderes Augenmerk gilt dabei der Maßgabe, den Entzug bisher unverbauten Bodens zu kompensieren und Ausgleichsmöglichkeiten zugunsten un bebauter Freiflächen zu schaffen sowie Bauflächen intensiv zu durchgrünen.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität und der daraus abzuleitenden Ausgleichsmaßnahmen wird die Thematik des Naturhaushaltes nach eingehender Erfassung des Bestandes in einem Grünordnungsplan auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes behandelt.

Aufgrund der Planung wird der Anteil versiegelter Flächen von derzeit 24% des Geltungsbereiches bei Ausnutzung der Festsetzungen auf bis 35% erhöht. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass auch ohne die Aufstellung eines B-Plans weitere Versiegelungen zulässig wären.

Da Flächen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden im Geltungsbereich nicht vorhanden sind, können Eingriffe in den Boden durch die Entwicklung von Zielbiotopen für das Schutzgut Arten und Biotope teilweise ausgeglichen werden. Zusätzlich ist eine weitere Kompensation für den vollständigen Funktionsverlust durch die Versiegelungszunahme notwendig.

Durch die Flächenversiegelungen wird die Oberflächenversickerung reduziert. Die wasserhalte- und Pufferfunktion des Bodens verringert sich. Der oberflächige Wasserabfluss wird beschleunigt. Bei weitgehender Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers sind die Eingriffe in den Wasserhaushalt soweit wie möglich minimiert. Eine offene Oberflächenwasserversickerung ist aufgrund der vorwiegend vorhandenen Trockenstandorte nicht sinnvoll. Eine Möglichkeit dafür besteht grundsätzlich westlich des Baugebietes 5. Durch die Entwicklung von Zielbiotopen für das Schutzgut Arten und Biotope können die Eingriffe in das Schutzgut Wasser als ausgeglichen betrachtet werden.

Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich v.a. aus der baulichen Nutzung bisher unbebauter Bereiche. Dies betrifft jedoch nur einen geringen Teil des Plangebietes, während der überwiegende Teil auch bisher für Wohnbebauung oder Sport- und Freizeitanlagen genutzt war.

Die erheblichsten Klimaeingriffe ergeben sich im Bereich des Parkplatzes am Tannenweg aufgrund der Versiegelung eines bisher gehölzdominierten Standortes. Der Eingriff wird vermindert aufgrund der festgesetzten Anpflanzung von Großbäumen und die Minimierung der Versiegelung.

Im Bereich der Wohnbebauung und des Sportplatzes kommt es nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der kleinklimatischen Situation, da es sich vorwiegend um vorbelastete Standorte mit geringer Gehölzausstattung handelt. Für die Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen ist eine dichte Begrünung mit Gehölzen vorgesehen, um die verbleibenden Eingriffe zu kompensieren. Eine Ausnahme stellt der Grünzug vom ehemaligen Speedwaystadion zur Motocrossfläche dar, wo neben der Erhaltung vorhandener keine zusätzlichen Gehölze vorgesehen werden, da hier die sommerliche Erwärmung der unbeschatteten Standorte als Voraussetzung für den Erhalt der Wildbienenpopulation erwünscht ist.

Die Neubebauung bisher unversiegelter Standorte ist ein schwerer Eingriff in Vegetation und Naturhaushalt der Baufläche. Als Eingriff ist dabei v.a. die Beseitigung und Überbauung der Ruderalflächen im westlichen Bereich des Plangebietes anzusehen. Der überwiegende Teil der Baugebietsflächen trägt nur Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung. Lediglich in den Randbereichen sind auch höherwertige Biotoptypen betroffen. Als Ausgleich ist die Anlage neuer, möglichst strukturreicher und mit heimischen Gehölzen bepflanzter Grünflächen und die Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen sowie die Erweiterung der südwestexponierten Böschung des Speedwaystadions mit Weiterentwicklung als Magerstandort anzusehen. Zusätzlich wird ein Bereich zwischen Parkplatz Tannenweg und Sportplatz als südexponierte Böschung modelliert und als Trockenstandort angelegt. Weiterhin werden in zwei Teilbereichen die derzeit offenen, ungestuften Waldränder durch Ergänzung waldsaumtypischer Pflanzungen in naturnahe, gestufte Waldränder umgewandelt.

Mit der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen sind zwangsläufig auch Eingriffe in die Habitate der Tierwelt verbunden.

Um die Auswirkungen auf die Fauna genauer zu erfassen sind die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Wildbienen im Plangebiet erfasst worden. Besondere Berücksichtigung finden die Aspekte des Artenschutzes. Die festgestellte Wildbienenpopulation mit 74 nachgewiesenen Arten (Entomologisches Gutachten, Kornmilch, Rostock, 10/99) führt zur Festsetzung eines breiten, in NW-SO-Richtung verlaufenden Grünstreifens und der Grünfläche östlich der nördlichen Gebietszufahrt, die das Habitat der Wildbienen nachhaltig sichert. Ähnliche Standortbedingungen werden auf dem Grünstreifen zwischen der Sportfläche und dem Parkplatz neu geschaffen. (Teil B, Nr. 3.1.4., 3.1.5.). Die Wildbienenpopulation ist mit sehr spezialisierten Lebensraumsansprüchen mit einem erheblichen Risiko für Beeinträchtigungen behaftet. Schon geringe Bodenauf- und -abträge am Nistplatz bedrohen ihren Bestand. Im Rahmen der Planung wurde daher vor allem der Erhaltung der vorhandenen Standorte und Herrichtung potenziell geeigneter Ersatzstandorte große Aufmerksamkeit gewidmet.

Das Gebiet wurde nachhaltig auf Fledermaus- und Brutvogelvorkommen untersucht (Fledermaus-Kartierung, NABU, Rostock, 10/99 und Erfassung der Brutvögel, Müller, 1999).

Bis auf ein kleineres Sommerquartier der Zwergfledermaus im bestehenden Wohngebiet am Tannenweg wurden weder in Gebäuden noch in Baumhöhlen Fledermausquartiere festgestellt. Die vielfach festgestellten jagenden und überfliegenden Arten deuten auf Einflüge aus umliegenden Baugebieten hin. Das Plangebiet ist mithin von geringer Bedeutung als Fledermaus- Quartierstandort. Von Bedeutung sind hingegen die südexponierten Gehölzränder und die Gärten am Tannenweg als Nahrungsgebiet.

Im Plangebiet wurden 31 Brutvogelarten festgestellt, von denen die meisten im östlichen Waldstreifen brüten. Auf dem Gelände der ehemaligen Motocrossbahn und der alten Schießanlagen wurden 9 Arten festgestellt. Von den ermittelten Arten ist nur die Goldammer ein Bodenbrüter, die anderen brüten in Gehölzen oder in / an Gebäuden. Die festgestellten Arten sind in Deutschland überwiegend geschützt, der Neuntöter ist eine in M-V gefährdete Art.

Die Gehölzstrukturen im südwestlichen Randbereich sowie auf dem Areal der ehemaligen Motocrossfläche werden aufgrund der Festsetzungen in Teil A und Teil B Nr. 3.2. erhalten, wie auch die Motocrossfläche selbst von Eingriffen weitgehend frei bleibt, so dass die Habitate der Brutvogelarten hier größtenteils erhalten und gesichert werden.

Insgesamt ist jedoch aufgrund des Verlustes von Ruderalflächen (Hauptnahrungsraum) und Übergangsbiotopen zwischen Wald und offener Landschaft mit einer Verringerung des örtlichen Artenspektrums führen. Diese Beeinträchtigungen können teilweise durch neugeschaffene Waldrandbereiche und Schaffung eines naturnahen, weitgehend unzerschnittenen Freiraums im Zentrum des Plangebietes ausgeglichen werden.

Mit der Nutzungsintensivierung des Plangebietes ergibt sich eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes. Eine Beeinträchtigung findet jedoch nicht statt, da durch geringe Grünstrukturen, zum Teil marode Infrastruktur und Altbebauung sowie die Kugelfangwälle der Schießanlage eine Vorbelastung des Landschaftsbildes vorliegt. Vor allem im Bereich westlich der Ruderalstandorte kommt es zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes.

Durch grünplanerische Maßnahmen werden v.a. Eingriffe in das Landschaftsbild ausgeglichen und eine Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität im Plangebiet bezweckt. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schaffung eines umfangreichen Grünzuges zwischen dem bestehenden Wohngebiet Tannenweg und dem Neubaustandort
- Doppelte Baumreihen zur Betonung der zentralen Achsen im Wohngebiet
- Baumpflanzungen mit unterschiedlichen Arten zur Gliederung der übrigen Straßen und Wege sowie zur Beschattung von Stellplätzen
- Dichte Baumpflanzungen im Bereich der beiden Parkplätze zur besseren Integration in das Landschaftsbild
- Möglichst weitgehende Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet
- Ergänzung des Baumbestandes im Wohngebiet durch umfangreiche Neupflanzungen
- Herstellung einer durchgängigen Wegeverbindung von Nord nach Süd durch das Plangebiet
- Fläche für selbstbestimmtes Spielen in naturnaher Umgebung im Randbereich des zentralen Grünzuges

Durch ökologische Maßnahmen wird eine bioökologische Aufwertung gegenüber der jetzigen Situation erreicht. Dazu zählt v.a. der zentrale Grünbereich mit Erhaltung und teilweise Entwicklung hochwertiger Trockenstandorte und die Schaffung eines neuen Trockenstandortes zwischen Parkplatz Tannenweg und Sportplatz. Damit wird es möglich, den besonders hochwertigen Bereich zu erweitern und eine überlebensfähige Populationsgröße verschiedener Arten langfristig zu erhalten.

Weiterhin sind Aufwertungen durch Schaffung neuer Gehölzpflanzungen möglich. Dabei soll die Verwendung von standortheimischen Arten eine möglichst gute Eingliederung in den Naturhaushalt ermöglichen und eine Vielzahl neuer Lebensräume bieten. Die engmaschige Anordnung im Bereich der Wohnbebauung ermöglicht es dabei auch wenig mobilen Arten, die Abschnitte in ihren Lebensraum einzubeziehen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- Versiegelung: Mit der Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigungsarten für alle nicht notwendigerweise vollversiegelte Flächen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt verringert.
 - naturnaher Waldrand: Die Maßnahme ersetzt den in diesen Bereichen fehlenden natürlichen Waldsaum und führt zur Vermeidung eines erhöhten Pflegeaufwandes für diese kleinräumigen Restgrünflächen.
 - Erhaltung der Biotopstrukturen für Wildbienen: Zur langfristigen Aufrechterhaltung des Halbtrockenrasenstandortes muss v.a. einer Verbuschung entgegengewirkt werden (jährliche Mahd). Auf Nährstoffeinträge ist wegen der empfindlichen Reaktion der Artenvielfalt von Halbtrockenrasen zu verzichten. Da der ökologische Wert dieser Flächen möglicherweise verkannt wird, sind die Flächen während des Baugeschehens abzuzäunen.
- Neben der erhaltenden Pflege sind weitere Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Teilbereichen notwendig. Dies sind spezifische Maßnahmen zur Standortverbesserung für Wildbienen, die aber auch eine Aufwertung für die weitere Tierwelt bedingen (Nisthilfen, frische Abbruchkanten und Mikrosteilwände)
- Entwicklung von Halbtrockenrasen im Nordwesten des Plangebietes: Mit der neu entstehenden Fläche sollen möglichst viele ähnliche Biotopstrukturen im Plangebiet entwickelt werden, um langfristig den Wildbienenbestand zu sichern. Dazu ist eine Aushagerung des Standortes durch regelmäßige Mahd und Auftrag nährstoffarmer Böden erforderlich.

Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher:

Die Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten eine vielfältige und strukturreiche Gestaltung der Freiflächen. Durch die Zulässigkeit von Obsthochstämmen soll eine besondere Förderung der Obstgehölze aufgrund ihrer Bedeutung für den Insektenbestand des Gebietes erreicht werden.

Die Festsetzungen für Bepflanzungen der Verkehrsflächen sichern ihre dauerhafte Begrünung und bieten einen Ausgleich für die Eingriffe durch Erschließungsmaßnahmen. Sie tragen gleichzeitig zur räumlichen Gliederung der Baugebiete bei. Durch flexible Festsetzung der Baumstandorte wird eine individuelle Ausnutzung der angrenzenden Privatgrundstücke erreicht. Mit der Festsetzung einer unversiegelten Baumscheibe wird eine dauerhaft ausreichende Wasser- und Nährstoffversorgung sichergestellt.

Die Festsetzungen für Stellplatzanlagen sichern die Integration der Flächen in das Gesamtbild. Anzahl und Verteilung der Bäume sichern eine umfangreiche Beschattung der Flächen, so dass negative kleinklimatische Veränderungen minimiert werden.

An geeigneten Stellen sind flächige Pflanzgebote festgesetzt (Teil B Nr. 3.3.1.-3.3.3.), um eine Gliederung zwischen verschiedenen Nutzungsbereichen zu erreichen. Diese Pflanzungen tragen gleichzeitig zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Insbesondere ältere Gehölzbestände haben eine wichtige Bedeutung für viele Tierarten.

Innerhalb der ehemaligen Motocrossfläche können sich einzelne Bäume und Sträucher entwickeln. Diese sind aufgrund des geringen Gehölzbestandes in dieser Fläche aufgrund ihrer Bedeutung für viele Tierarten zu erhalten.

Der Gehölzsaum entlang des Rad- und Wanderweges „Am Richtfunkturn“ stellt einen Abschluss des künftigen Wohngebietes dar. Aufgrund ihrer dichten Ausprägung stellt diese ehemalige Sichtschutzpflanzung trotz des hohen Anteils nicht heimischer Pflanzenarten eine wichtige Biotopverbundachse insbesondere in Bezug auf den südwestlich angrenzenden Wald dar und übernimmt Funktionen des ansonsten fehlenden Waldmantels. Dieser Gehölzsaum ist deshalb zu erhalten.

Um eine Nutzbarkeit der Gartenbereiche (Baufeld 13 – 15) zu gewährleisten, die vornehmlich nach GRZ und Höhenfestsetzung für den Reihenhausbau konzipiert sind, wird jedoch die Schaffung eines bis zu 1 m breiten Zugangs durch diesen Gehölzsaum als Ausnahmeregelung vorgesehen. Zur Minimierung der Einschnitte in den Gehölzsaum ist dabei die paarweise Zusammenlegung der Zugänge von jeweils zwei Grundstücken vorgesehen. Das bestehende Gehölz ist nach seinem Strukturaufbau und seiner Artenzusammensetzung als Siedlungsgehölz nicht heimischer Arten zu betrachten. Um eine nachhaltige Nutzungsverträglichkeit mit dem Wohnen und damit auch eine tatsächliche Erhaltung zu ermöglichen, wird ein Umbau des Streifens mit Aufwertung durch Ersatz nicht heimischer Arten durch heimische Arten und einem pyramidalen Strukturaufbau vorgesehen.

Ein ca. 6m breiter Gehölzstreifen entlang des Tannenweges soll erhalten werden. Die Fläche wird nach der Kartierung (sh. GOP) als Sichtschutzpflanzung mit überwiegend nichtheimischen Baumarten, charakterisiert. Hauptbaumart ist die Robinie. Das Erhaltungsgebot für das Siedlungsgehölz dient der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Parkplatzes auf das Landschaftsbild und seiner Abschirmung zur westlich gelegenen Wohnbebauung.

Ökologische Bilanz:

Die Bilanzierung erfolgt in zwei Schritten. Zunächst wurde das landschaftsplanerische Konzept erläutert und begründet, wie mit den einzelnen Maßnahmen ein Eingriffsausgleich erreicht werden soll. Anschließend wurde durch rechnerisch Bilanzierung kontrolliert, ob die vorgesehenen Maßnahmen des Ausgleichs und der Eingriffsminimierung ausreichen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Funktionsverlust) – im juristischen Sinne – quantitativ zu kompensieren.

Die als besonders hochwertig beurteilten Standorte sollen vorwiegend durch Eingriffsvermeidung und –minimierung gesichert werden, während die Eingriffe auf die geringerwertigen Biotoptypen konzentriert und ausgeglichen werden.

Als besonders hochwertiges Schutzgut werden die südwestexponierte Böschung des Speedwaystadions und die Motocrossfläche mit ihrem herausragenden Wildbienenbestand identifiziert. Ziel war es daher, diese Flächen möglichst vollständig zu erhalten und die Planung des Wohn- und Sportparks weitestgehend zu integrieren, um den Eingriff planerisch zu minimieren. Dieses Ziel konnte nahezu umfassend umgesetzt werden.

Um einen Eingriffsausgleich der überplanten Abschnitte der Motocrossfläche und der Böschungen der Schießanlage zu ermöglichen, wird die Fläche nördlich des Speedwaystadions erheblich erweitert und räumlich mit der Fläche der ehemaligen Motocrossbahn verknüpft. Im gesamten Bereich werden Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, die die Bedeutung der Fläche steigern und dauerhaft sichern. Zusätzlich wird im westlichen Bereich eine weitere Trockenrasenfläche geschaffen. Diese Maßnahmen ermöglichen einen Ausgleich der Eingriffe in die Wildbienenlebensräume. Durch die umfangreichen Erweiterungen können gleichzeitig die Eingriffe in die trocken-ruderalen Lebensräume im zentralen Plangebiet kompensiert werden.

Die Eingriffe in Gehölzbestände werden weitgehend auf Bereiche mit nichtheimischen Gehölzen beschränkt. Der Ausgleich erfolgt durch Neuanlage von linearen Gehölzstrukturen in den Randbereichen einzelner Nutzungen sowie umfangreiche Pflanzungen von Einzelbäumen und Baumreihen im Bereich von Straßen und Plätzen sowie durch Schaffung eines naturnahen Waldsaums in drei bisher ungestuften Waldrandbereichen.

Ein Eingriff in die Waldbereiche kann weitgehend vermieden werden.

Aufgrund des vg. landschaftsplanerischen Konzepts kann aufgrund der Einschätzungen des Grünordnungsplans der Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe mit Ausnahme des Eingriffs in die Waldfläche (s.o.) als erbracht angesehen werden.

Rechnerische Bilanz:

Die rechnerische Bilanz erfasst alle nach § 1a BauGB ausgleichspflichtigen Eingriffe. Dabei wurde ein Gesamtkompensationsbedarf ermittelt, der einem Flächenäquivalent von 142.326 m² entspricht.

Als Ausgleich werden diesen Eingriffen alle vg. Maßnahmen entgegengestellt, die als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind.

Es wurde ein Kompensationsflächenäquivalent von 143.545 m² ermittelt.

Danach kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden..

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen gem. Teil B Nr. 3.1.3., 3.1.5, 3.1.6. und 3.3.3. werden den Flächen zugeordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. Dies sind die Baugebiete WA 1-15 und SO/S 16, die Verkehrsflächen (Planstraßen A – D, F – N, Planweg Q) sowie dem öffentlichen Parkplatz (Hinweis: dies betrifft auch den in dieser Fassung der Bekanntmachung nicht mehr enthaltenen Parkplatz gegenüber dem Neuen Friedhof an der Straßenbahnwendeschleife; vgl. Anlage/Bilanzierung). In der Festsetzung Teil B Nr. 3.5.1 wird eine separate Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zu den Erschließungsflächen und zu den Bauflächen vorgenommen. Die Baugebiete werden in der Zuordnung nochmals gruppenweise unterteilt in 1 – 15, 19-21, SO/S mit Sportplatz. In den Baugebieten 22-23 finden keine Eingriffe i.S. des LNatG M-V statt. Die Differenzierung der Zuordnung berücksichtigt die Schwere und den Umfang des Eingriffs mit dem Ziel, zusammenhängend durchzuführende Maßnahmen, die auch dem erforderlichen Ausgleichsvolumen entsprechen, zuzuordnen. Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, Eingriffsfläche und Ausgleichsmaßnahme möglichst in räumlicher Nähe einander zuzuordnen

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen aus dem GOP ist in der Anlage zur Information beigefügt.

10. Flächenbilanz

| Nr. | Titel | Menge |
|-----|--|--------------------------|
| 1. | Wohnbauflächen | 144094,71 m ² |
| 2. | Sonderbauflächen | 6797,53 m ² |
| 3. | Flächen f. Sportanlagen | 44152,23 m ² |
| 4. | Straßenverkehrsflächen | 29115,65 m ² |
| 5. | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 37515,5 m ² |
| 6. | Versorgungsflächen | 7544,18 m ² |
| 7a. | Grünflächen öffentlich | 38302,51 m ² |
| | Grünflächen privat | 14927,79 m ² |
| 8. | Flächen für Wald | 60096,08 m ² |
| 9. | Gesamtfläche | 382546,6 m ² |

11. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V -geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§ 4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes gem. § 20 LWaldG M-V wurde durch die zust. Forstbehörde (LFG) m. Bescheid v. 10.05.00 erteilt. Die dort gestatteten Abstände sind Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans geworden.

12. Immissionsschutz

Zur Berücksichtigung des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG ist festzustellen, daß schädliche Umwelteinwirkungen im neu zu erschließenden Bereich des Plangebiets zunächst nicht bekannt sind. Eine erhebliche Vorbelastung besteht jedoch unabhängig von der diesseitigen Planung für die bestehende Wohnbebauung am Tannenweg.

In der Vorentwurfsphase der Planung wurde anhand unterschiedlicher Varianten des städtebaulichen Konzeptes ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Nordum GmbH & Co KG, Neubrandenburg, 01/2000)

Danach werden entlang der Haupteerschließungsachse (Planstraßen B, D,) die schalltechnischen Orientierungswerte am Tage wie auch in der Nacht jeweils an der Straßenfront um 1 – 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitung ist auf den ‚Vorgarten‘ -bereich beschränkt. Die hinterliegende Bebauung wird durch die Straßenrandbebauung der Planstraßen B, D geschützt. Die Orientierungswertüberschreitung ist nicht vermeidbar, da sie auf den gebietseigenen Verkehr zurückgeht. Gebietsfremde Verkehre werden aufgrund der Trassenführung durch das Gebiet weitestgehend ausgeschlossen. Im Ergebnis der planerischen Abwägung werden die vg. geringfügigen OW-Überschreitungen hinter die gewählte Lösung zurückgestellt, da die Orientierungswertüberschreitungen auf einen begrenzten Teilbereich beschränkt sind, ein hinreichend störungsfreies Wohnen auf der straßenabgewandten Grundstücksseite jeweils möglich ist und eine Verkehrsreduzierung ohne negative Einflüsse auf die bisher „störungsfreien“ Baufelder nicht weiter möglich erscheint.

Größere Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 9 dB(A) treten an den Gebäudefronten der bestehenden Bebauung am Tannenweg auf. Diese Überschreitungen beruhen auf der Vorbelastung aufgrund der Belegung des Tannenweges. Die Lärmbelastung wird maßgeblich durch den hohen Lkw-Anteil am Verkehrsaufkommen bestimmt. Aufgrund der erfolgten Schließung der Mülldeponie Parkentin ist künftig mit einem sinkenden Lkw-Anteil zu rechnen. Die gegenwärtig laufenden Abdeck- und Sanierungsarbeiten bedingen jedoch zeitweise noch ein entsprechendes Lkw-Transportaufkommen. Als aktive

Lärmschutzmaßnahme wurde eine Geschwindigkeitsbegrenzung für Lkw auf 30 Km/h auf einem Teilabschnitt des Tannenweges eingeführt. Aufgrund der Prognosewerte des Lärmgutachtens wird seitens des Umweltamtes der Hansestadt Rostock die Überwachung dieser Geschwindigkeitsbegrenzung intensiviert.

Die bestehenden Lärmimmissionen können ohne radikale Änderung der Baustrukturen durch das Planungsrecht nicht beeinflusst werden. Eine geeignete Lärmschutzmaßnahme ist aufgrund des Verursacherprinzips der 16. BImSchV nicht durchsetzbar, da bauliche Änderungen (Spurerweiterung) am Tannenweg oder eine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelegung nicht vorgesehen sind. Eine entsprechende Umstrukturierung (hinreichender Abstand der Bebauung) kann aufgrund der Bestandsschutzansprüche und aus Gründen des Planungsschadensrechts ebenfalls nicht festgesetzt bzw. umgesetzt werden.

Als Maßnahme der Planungsvorsorge sind bei Neubauvorhaben oder wesentlichen baulichen Veränderungen des Bestandes lediglich Passivmaßnahmen realisierbar, die die vorhandene Situation weitmöglichst berücksichtigen. Dazu wird nach § 9 (1) S. 1 Nr. 24 BauGB eine entsprechende Fläche für Maßnahmen und Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden die einzelnen Lärmpegelbereiche gekennzeichnet, nach denen sich aufgrund der DIN 4109 die Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude richten. Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen wird weiterhin eine entsprechende Anordnung der Baukörper und Zonierung und Nutzflächen in Abhängigkeit ihrer Lärmempfindlichkeit festgesetzt.

Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 3 dB(A) ist außerdem im Baugebiet 21 zu erwarten. Die o.g. Ausführungen zu Festsetzungen zum Lärmschutz gelten entsprechend. Bei einer Bebauung des östlichen Randes dieser Baufläche ist allerdings – ähnlich wie bei der Tannenwegbebauung im Bestand – von einer deutlichen Abschirmwirkung für den Innenbereich des Baugebietes 21 auszugehen. Zunächst ist jedoch die gesamte Fläche als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festzusetzen.

Eine Öffnungsklausel in Teil B Nr. 4.2. als Ausnahmeregelung erlaubt eine Reduzierung der Immissionsschutzanforderungen im Falle entsprechend geringerer Beurteilungspegel.

Im Inneren des B-Plans werden die Orientierungswerte im Bereich der neu ausgewiesenen Baufelder sowohl am Tage als auch in der Nacht unterschritten.

Für das südlich des Geltungsbereiches liegende Altenpflegeheim „Stadtweide“ wurde durch Einzelpunktermittlung die möglichen Auswirkungen der Wohngebietsplanung ermittelt. Ausgehend von den als Orientierungswerte durch das Umweltamt der Hansestadt Rostock festgelegten Richtwerten von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts (Ermessensspielraum) wird eine teilweise erhebliche Pegelüberschreitung um 5 – 6 dB(A) tags und um 8 – 9 dB(A) nachts festgestellt. Da die Überschreitung der festgelegten Richtwerte nachweislich im wesentlichen auf die Vorbelastung von den bestehenden Straßen zurückzuführen ist, ist mit Lärmschutzmaßnahmen an der Planstraße D kaum eine Wirkung zu erzielen. Im Ergebnis der planerischen Abwägung werden daher grundsätzlich passive Maßnahmen am Altenpflegeheim als günstiger eingestuft. Dabei ist auch festzustellen, dass aufgrund der 16. BImSchV rechtlich kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen begründet werden kann, weil die Planstraße D als hinzukommende Lärmquelle lediglich mit 0,5 dB(A) am Summenpegel, der am Altenpflegeheim gemessen wurde, beteiligt ist und weil eine Änderung der lärmrelevanten Parameter der Satower Straße nicht erfolgt.

Für den Sportplatzkomplex wurde in dem o.g. Gutachten ebenfalls eine Immissionsprognose erstellt. Dabei wurde auf der Grundlage der durch die Hansestadt Rostock (Sportamt) vorgesehenen Nutzungsweise der Sportstätte ermittelt, dass in einem Abstand von ≥ 25 m zu den nächstgelegenen Spielfeldrändern der durch die 18. BImSchV bestimmte Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum eingehalten wird. In den Ruhezeiten tags und im Nachtzeitraum werden aufgrund des v.g. Nutzungsschemas die äußeren Spielfelder nicht genutzt, so dass Richtwertüberschreitungen am äußeren Spielfeldrand in diesen Zeitspannen nicht auftreten. Richtwertüberschreitungen im Nachtzeitraum bis zu einem Abstand von 70 m werden auf die zugeordnete Stellplatzanlage (nach dem Planungsstand, der der Prognose zugrunde lag) zurückgeführt. Im Zuge einer Standortoptimierung i.S.v. § 50 BImSchG wurde die Stellplatzanlage im SO-Gebiet so verlegt, dass sie in einem entsprechenden Abstand von der Wohnbebauung festgesetzt wird. Auf einem 30m breiten Streifen westlich des Baugebietes 5 wird eine bepflanzte Versorgungsfläche (Regenwasserversickerung) festgesetzt. Diese Fläche sichert gleichzeitig einen ausreichenden Abstand zwischen Sportplatz und Wohnbebauung und dient so auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch Sport- und Freizeitlärm. Im nördlichen Bereich wird ein ausreichender Immissionsschutzabstand bereits durch das Baugebiet SO/S 16 gewährleistet, selbst für den Fall, dass eine Bebauung der Fläche ausbleibt.

Die der Immissionsbewertung zugrunde gelegte Platzbelegung ist durch B-Plan nicht regelbar (vgl. § 9 (1) BauGB). Jedoch ist die Hansestadt Rostock als Träger der Gemeinbedarfsnutzung ‚Sportanlage‘ im Wege der Überlassung der Sportflächen an Vereine oder Sportgruppen vollumfänglich in der Lage, das Belegungsregime des Platzes im Sinne der vgl. Angaben in den Nutzungsverträgen detailliert festzuschreiben, so dass eine ausreichende Wohnruhe sichergestellt ist.

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen der Strahlungen der Sendeanlagen der Telekom werden die mit Schr. v. 02.09.99 ergangenen Standortbescheinigungen der Regulierungsbehörde (RegTP, Außenstelle Rostock) herangezogen.

In diesen wird jeweils ein Sicherheitsabstand festgelegt, außerhalb dessen nach den derzeit anerkannten wissenschaftlichen Grenzwerten, die den heutigen Stand von Forschung und Technik dokumentieren, von Gesundheitsgefährdungen nicht ausgegangen werden kann. Die Sicherheitsabstände betragen 8,59 m für die Anlage Birkenweg 13 bzw. 88,22 m für die Anlage Am Richtfunkturm 3 (jwls. ohne Winkeldämpfung). Dies bedeutet, dass in horizontalem Abstand ab 8,95 m bzw. 88,22 m zur Unterkante der Antenne mit der geringsten Montagehöhe ein unbegrenzter Personenaufenthalt unbedenklich ist. Der Sicherheitsabstand mit Winkeldämpfung, also der Mindestabstand in dem die Personengrenzwerte bei einem Aufenthalt senkrecht unter der untersten Antenne eingehalten sind, ist jeweils geringer – bei der Anlage Am Richtfunkturm 3 wurde er mit 31,59 m festgelegt. Für die städtebauliche Planung wird unter Vernachlässigung der (den Sicherheitsabstand verkürzenden) Winkeldämpfung von einer sphärischen Projektion des Abstandes ohne Winkeldämpfung ausgegangen. Die Antenne mit der Geringsten Montagehöhe befindet sich in einer Höhe von 77 m. Auf Geländeneiveau ($h_1=0$) wird der erforderliche Sicherheitsabstand bei einer Entfernung von $x_1 = 43$ m zum Sendemast erreicht. Auf der Höhe einer Person ($h_2 = 1,75$) beträgt der Mindestabstand zum Funkmast $x_2 = 46$ m und auf Höhe der Dachfirste der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung im WA 14, 15 ($h_3= 14$ m) beträgt der Mindestabstand zum Funkmast $x_3 = 61$ m.

Die Abstände x_1 und x_2 liegen innerhalb der Umzäunung des Richtfunkturms. Der Abstand x_3 wird ca. 2 m nordöstlich der Straße Am Richtfunkturm innerhalb des zu erhaltenden Siedlungsgehölzes erreicht.

Die gültigen Personenschutzgrenzwerte werden damit auch für die festgesetzten neuen Baugebiete umfassend eingehalten, so dass gesundheitsschädigende Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die Einhaltung der erforderlichen Abstände zur Anlage Birkenweg 13 wurde in gleicher Weise ermittelt. Der Grenzabstand liegt innerhalb des Betriebsgeländes und erreicht aufgrund der Höhe der untersten Antenne ($h=35$ m) keinen bodennahen Immissionsort.

Eine problemunabhängige (neutrale) Feststellung der tatsächlichen Feldstärkebelastung erfolgt regelmäßig im 2-Jahres-Rhythmus im Rahmen der bundesweiten EMVU-Messreihen (elektromagnetische Verträglichkeit zur Umwelt). Die Messstandorte werden durch Behörden, Unternehmen und besorgte Bürger benannt.

Die für das Plangebiet nächstgelegenen Messpunkte sind bisher:

1. Kleingartenanlage „Dahlie“ Tor 1 (Stüdring) und
2. Pflegeheim Stadtweide (Satower Straße)

Die Messergebnisse sind im Internet allgemein zugänglich.

Sie dokumentieren für den Messort 1 im Frequenzbereich 0-10MHz eine 8.802-fache und für den Frequenzbereich 100kHz-300GHz eine 1.506-fache Grenzwertunterschreitung.

Für den Messort 2 wurde im Frequenzbereich 0-10MHz eine 1.299-fache und für den Frequenzbereich 100kHz-300GHz eine 449-fache Unterschreitung der Personenschutzgrenzwerte zur Feldstärkebelastung festgestellt.

Zu erwähnen ist, dass die bundesweiten Messreihen nicht im Zusammenhang mit den von der RegTP durchgeführten Standortverfahren stehen. In den Standortverfahren wird unter der Annahme einer max. möglichen Anlagenauslastung ein Sicherheitsabstand festgelegt. Dabei gehen auch die relevanten Feldstärken von benachbarten Funkanlagen in die Bewertung ein.

Die Messergebnisse der bundesweiten Messreihen geben die tatsächliche Feldstärkebelastung wider, sind jedoch orts- und zeitabhängig, weil die elektrische, magnetische und elektromagnetische Feldstärke erheblich von den örtlichen Gegebenheiten (z.B. Reflexionsverhalten der Geländeoberfläche) abhängen und weil nicht permanent alle theoretisch möglichen elektrischen, magnetischen und elektromagnetischen Feldstärken vorhanden sind.

13. Baugestalterische Ziele

Nach § 9 (4) BauGB können die Länder bestimmen, daß einzelne auf Landesrecht beruhende Regelungen in den B-Plan aufgenommen werden dürfen. Hiervon hat das Land M-V in § 86 (4) LBauO M-V Gebrauch gemacht. Unabhängig vom Verfahren der Satzung über den B-Plan Nr. 08.W.131 werden daher örtliche Bauvorschriften nach § 86 (1) Nr. 1, 4 LBauO M-V in die Satzung integriert.

In dem begrenzten Teilbereich entlang der Planstraße B besteht ein besonderes Gestaltungsziel (vgl. Ausführungen unter Pkt. 5 (Grundzüge) und 6 (Maß der Nutzung).

Die zentrale Achse mit zwei Plätzen an den Kopfenden soll die Identifikation des Ortes bestimmen und dem Gebiet seine eigene Prägung verleihen helfen.

Auf der Grundlage des Bauplanungsrechts wurden bereits wesentliche raumbildende Festsetzungen (Traufhöhe, Baulinie) getroffen, die durch Gestaltungsregeln (Bauordnungsrecht) unterstützt werden müssen, um die Gestaltungsabsicht durchsetzen zu können.

Die Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen durch Regelung der Firstrichtung (Teil A) und die Festsetzung der Dachform (Teil A, Teil B Nr. 4.1.) dienen der linearen Ausbildung der Raumkanten des Straßenzuges Planstraße B. Sie unterstützen die Regelungen zur Bauflucht und die mit einer alleeartigen Baumpflanzung im Straßenraum erzeugte Linearität des Raumes, der damit insgesamt den Charakter einer zentralen Gebietsachse annimmt.

Zusätzlich wird die Dachneigung in diesem Teilbereich mit 42° - 45° in engen Grenzen geregelt, um die lineare Baustruktur nicht durch stark alternierende Dachneigungen zu konterkarieren. Stark schwankende Dachneigungen würden aufgrund der strengen Bauflucht um so deutlicher verunstaltend ins Auge fallen und würden das Gestaltungsziel damit gefährden. Die Baufreiheit der Bürger wird in diesem Fall aus städtebaulichen Gründen gegenüber den besonderen Gestaltungsabsichten in diesem klar abgegrenzten Teilbereich zurückgestellt .

14. Prüfung der UVP-Pflicht

Aufgrund von § 3a des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ... vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), ist für B-Pläne, deren Aufstellungsverfahren nach dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden ist, festzustellen inwieweit nach §§ 3b bis 3f eine UVP-Pflicht besteht.

Nach der ab 14.03.1999 direkt geltenden UVP-ÄndRL der EU und aufgrund des o.g. Gesetzes wurde deshalb eine Einzelfallprüfung vorgenommen, um festzustellen, ob für die Planung eine UVP durchgeführt werden muss. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine generelle UVP-Pflicht nach § 3b UVPG aufgrund der Unterschreitung der dort genannten Größenwerte (Anl. 1, Nr. 18.7.1) nicht besteht. Die Planung begründet nach § 3c UVPG jedoch die Verpflichtung zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, da der Prüfwert (0,5 ha Parkplatz bzw. 20.000 m² zul. Grundfläche i.S.v. § 19 (2) BauNVO) überschritten ist (Anl. 1 Nr. 17.2.2., 18.4.2., 18.7.2. zum UVPG).

Der Größen- bzw. Prüfwert für die vorgesehenen öffentlichen Parkplätze wird nach der Flächengröße der Parkplätze ermittelt, die aufgrund des B-Plans im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zugelassen werden sollen. Auf dem geplanten Parkplatz südlich des Tannenweges können aufgrund der Festsetzungen des B-Plans und der geplanten Kapazität (320 Parkstände) auf 6.400 m² Parkstände und Fahrgassen untergebracht werden. Der Prüfwert wird demnach mit 0,64 ha ermittelt und erfordert eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG.

Der Größen- bzw. Prüfwert für die vorgesehene Bebauung wird nach der Grundfläche baulicher Anlagen i.S.v. § 19(2) BauNVO ermittelt, die aufgrund des B-Plans im bisherigen planungsrechtlichen Außenbereich zugelassen werden soll. Das betrifft die Baugebiete WA 1 – 4, 6 – 11, 13,14 und SO/S sowie WA 5, 12 und 15 –teilweise-. Die Baugebiete WA 19-24 liegen im planungsrechtlichen Innenbereich (Bestandsüberplanung) und nehmen nicht an der Ermittlung des Prüfwertes teil. Die Teilflächen der Baugebiete 5(1268 m²), 12 (2040 m²) und 15 (1280 m²), die noch durch bauliche Anlagen überdeckt sind, bleiben in der Prüfermittlung ebenfalls unberücksichtigt. Dieser Differenzierung liegt die Erwägung zugrunde, dass nachteilige Umweltauswirkungen auf bereits „anderweitig ‚bepflanzten‘ Gebieten“ kaum zu erwarten sind (vgl. Kuschnerus, RiOVG Münster - BauR 9/2001, S. 1346).

| Bezeichnung | Fläche m ² | GRZ | zul. GR (§ 19(2) BauNVO) m ² |
|-------------|--------------------------|-----|--|
| WA 1,2 | 11958,39 | 0,3 | 3587,52 |
| WA 3 | 7491,84 | 0,3 | 2247,55 |
| WA 4 | 10908,30 | 0,3 | 3272,49 |
| WA 5 | 2132,62 | 0,3 | 639,79 |
| WA 5 | 5182,00 | 0,4 | 2072,80 |
| WA 6 | 2797,22 | 0,3 | 839,17 |
| WA 7 | 11374,74 | 0,3 | 3412,42 |
| WA 8 | 4575,94 | 0,3 | 1372,78 |
| WA 9 | 4747,86 | 0,3 | 1424,36 |
| WA 10 | 5548,85 | 0,3 | 1664,66 |
| WA 11 | 5087,44 | 0,3 | 1526,23 |
| WA 12 | 3596,14 | 0,3 | 1078,84 |
| WA 12 | 1800,00 | 0,4 | 720,00 |
| WA 13 | 3649,14 | 0,4 | 1459,66 |
| WA 14 | 2847,75 | 0,4 | 1139,10 |
| WA 15 | 761,93 | 0,4 | 304,77 |
| SO/S | 6797,53 | 0,6 | 4078,52 |
| | 92525,69 | | 30.840,65 =Prüfwert |

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Parkplatz Tannenweg und die vorgesehene Bebauung wurde unter Berücksichtigung der in Anl. 2 zum UVPG angeführten Kriterien und der durch den B-Plan verbindlich fixierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen sowie unter Berücksichtigung des Maßes der Prüfwertüberschreitung durchgeführt.

Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der durch den B-Plan planungsrechtlich ermöglichten Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.

Eine UVP-Pflicht wird durch die Planung bzw. in ihrer Folge deshalb nicht begründet.

ANLAGE

Naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan Nr. 08. W. 131

(Benfeld•Schröder•Franke, Schwerin)

| Bilanzierung der betroffenen Biotope | | | | | |
|---|-----------------------|------------------------------------|--|--------------------------|---------------------------------------|
| künftige Nutzung | betroffener Biotoptyp | betroffene Flächen- größe in qm | versiegelte Fläche *Versiegelungsfaktor | Kompensations- faktor | Flächenäquivalent für Kompensation |
| Wohnbebauung (GRZ 0,3) | Ruderales Staudenflur | 21.393 | | 2 | 42.785 |
| | Einzelbäume | 4 | | 200 | 800 |
| | | | 4.813 | Zwischensumme | 43.585 |
| | | | | Versiegelung | 4.813 |
| | | | | Summe | 48.399 |
| Verkehrsfläche | Ruderales Staudenflur | 11.331 | | 2 | 22.661 |
| | Laubholzbestand | 9.946 | | 0,1 | 995 |
| | Nadelholzbestand | 607 | | 1 | 607 |
| | Vorwald | 91 | | 2 | 182 |
| | Wald (nach LWaG) | 3380 | | 1 | 3.380 |
| | Einzelbäume | 2 | | 200 | 400 |
| | | | | 12.677 | Zwischensumme |
| | | | | Versiegelung | 12.677 |
| | | | | Summe | 40.902 |
| Sportanlagen | Ruderales Staudenflur | 3.671 | | 2 | 7.342 |
| | Vorwald | 347 | | 2 | 695 |
| | | | 1.607 | Zwischensumme | 8.037 |
| | | | | Versiegelung | 1.607 |
| | | | | Summe | 9.644 |
| Sportfreiflächen | Ruderales Staudenflur | 6.728 | | 2 | 13.456 |
| | Siedlungsgehölz | 3.649 | | 1 | 3.649 |
| | Zierrasen | 6.949 | | 0,1 | 695 |
| | Einzelbäume | 6 | | 200 | 1.200 |
| | | | 1.733 | Zwischensumme | 19.000 |
| | | | | Versiegelung | 1.733 |
| | | | | Summe | 20.732 |
| Grünflächen | Ruderales Staudenflur | 3.774 | | 2 | 7.547 |
| | Laubholzbestand | 600 | | 0,1 | 60 |
| | Nadelholzbestand | 1.207 | | 1 | 1.207 |
| | Vorwald | 16 | | 2 | 33 |
| | Siedlungsgehölz | 555 | | 1 | 555 |
| | Zierrasen | 458 | | 0,1 | 46 |
| | | | | Summe | 9.448 |
| entfallende Einzelbäume, die außerhalb der Eingriffszone liegen | Einzelbäume | 66 | | 200 | 13.200 |
| | | | | Gesamt | 142.326 |
| Bilanzierung der betroffenen Waldflächen (nach LWaG) | | | | | |
| Waldumnutzung durch Verkehrsflächen | Wald | 3.380 | | 3 | 10.140 |
| | | | | Gesamt | 10.140 |

| Bilanzierung der geplanten Kompensationsmaßnahmen | | | | | |
|---|-----------------|--|-----------|------------------------------------|----------------|
| Kompensationsmaßnahme | Fläche in qm | entsiegelte Fläche *Entsiegelfaktor | Wertstufe | Kompensationsflächen äquivalent | |
| Aufwertung Motocrossfläche | 10.797 | | 3 | 32.390 | |
| Anlage Halbtrockenrasen | 18.843 | | 3 | 56.529 | |
| Entwicklung von Waldsäumen | 3.607 | | 2 | 7.215 | |
| Anlage Gehölzflächen | 1.185 | | 2 | 2.371 | |
| Pflege u. Erhaltung des Halbtrockenrasens | 1.150 | | 1 | 1.150 | |
| Anlage einer Versickerungsmulde | 4.022 | | 2 | 8.045 | |
| Anlage eines Waldbestandes | 10.140 | | 2 | 20.280 | |
| | | | 1.265 | Zwischensumme | 127.980 |
| | | | | Entsiegelung | 1.265 |
| | | | | Summe | 129.245 |
| Einzelbaumpflanzung (zu berücksichtigen sind 25 qm je Baum) | | | | | |
| Anpflanzung von Einzelbäumen | 286 | | 2 | 14.300 | |
| | | | | Gesamt: | 143.545 |

(Hinweis: Diese Bilanzierung beinhaltet gleichermaßen den in dieser Fassung der Bekanntmachung nicht mehr enthaltenen Parkplatz gegenüber dem Neuen Friedhof an der Straßenbahnwendeschleife.)