

# Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg-Vorpommern

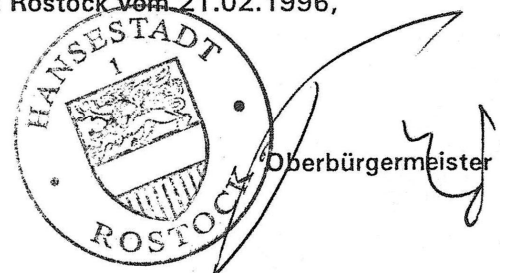
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 05. MK. 20

Für das Kerngebiet Evershagen Zentrum,  
zwischen der Fridtjof-Nansen-Straße, der Bertolt-Brecht-Straße,  
der Knud-Rasmussen-Straße und dem Martin-Andersen-Nexö-Ring

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 18.01.1995,  
geändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 21.02.1996,

ausgefertigt am:

Rostock, 15. 04. 1996



## **Begründung zum Bebauungsplan 05.MK.20**

**Rostock-Evershagen Zentrum  
Für das Kerngebiet zwischen der  
Fridtjof-Nansen-Straße im Süden, der  
Bertolt-Brecht-Straße im Westen, der  
Knud-Rasmussen-Straße im Norden und dem  
Martin-Andersen-Nexö-Ring im Osten**

### **Gliederung**

1. Anlaß der Planung
2. Geltungsbereich
3. Bestand
4. Nutzungsziel, Art und Maß der Nutzung
5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept
6. Verkehrserschließung
7. Stadttechnische Erschließung
8. Grünordnung und Ausgleich des Eingriffs, -Anlage: Flächenbilanz-
9. Kostenschätzung

Entwurf: **aib**  
Bauleitplanung: **APR**

Stand: Erfüllung der Auflagen aus der Genehmigung, Februar 1996

## 1. Anlaß der Planung

Das Wohngebiet Rostock-Evershagen wurde im wesentlichen bis 1975 errichtet. Es bietet derzeit etwa 25.000 Einwohnern eine Heimstatt. Auf der Fläche, für die der Bebauungsplan Nr. 05.MK.20 aufgestellt wird, war neben dem Bau der stadtgestalterisch wirksamen Hochhäuser die Errichtung von Einzelhandels- und gastronomischen Einrichtungen und von Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen.

Von diesen Vorhaben wurden nur die Wohnzwecken dienenden Hochhäuser und der Komplex "Am Scharren" realisiert. Die von der Bebauung freigeblichen Flächen wurden recht einfach stadtgärtnerisch gestaltet. Um die städtebauliche Qualität des Stadtteils Evershagen zu verbessern und einem Attraktivitätsverlust für die Einwohner entgegenzuwirken, liegt es im Interesse der Hansestadt Rostock, die bislang nicht realisierten städtebaulichen Ziele jetzt zu verwirklichen.

Mit der Bebauung sollen auch die Bedingungen zur Versorgung der Einwohner des Stadtteils verbessert werden.

Ebenso gilt es durch die Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen, von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke die Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Die Erhaltung der Wohnnutzung ist dabei besonders zu berücksichtigen.

Verbunden mit dem Ansiedlungsdruck der Wirtschaft auf diesen stark frequentierten Raum war es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 10. 04. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Nach Abschluß des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplans 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 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 518) nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde diese Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.MK.20 erlassen.

## 2. Geltungsbereich

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft

### **im Süden :**

an der südlichen Nutzungsgrenze des Parkplatzes der Kaufhalle (ausschließlich der Zufahrt des Geschäftshauses [Drogerie] von der Fridtjof-Nansen-Straße aus),  
der südlichen Straßenbegrenzungslinie (einschließlich Fußweg) der Fridtjof-Nansen-Straße,  
und südlich der Zufahrt zum Punkthochhaus (Bordstein, Bankett),

### **im Westen:**

an der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Bertolt-Brecht-Straße (ausschließlich Fußweg),

### **im Norden:**

südlich des Schulgrundstücks und nördlich der Straßenbegrenzungslinie der Knud-Rasmussen-Straße (einschließlich Gehweg) und

### **im Osten:**

östlich der Straßenbegrenzungslinie des Martin-Andersen-Nexö-Rings (Bordstein, Bankett).

Das Plangebiet umfaßt zum größeren Teil Bereiche des Flurstücks 18/9 und zu einem geringen Teil Bereiche des Flurstücks 18/8 der Flur 2 der Gemarkung Evershagen. Auf der Grundlage des Bebauungsplans soll eine entsprechend sinnvolle Bodenordnung erfolgen.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Größe von ca. 5,8 ha.

Die Begrenzung des Plangebiets erfolgte unter dem Gesichtspunkt, eine sinnvolle Bodenordnung zu ermöglichen und ein stadtgestalterisch wertvolles Bauensemble zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### **3. Bestand**

Derzeit wird das Gebiet durch eine Wohnhochhausscheibe an der Knud-Rasmussen-Straße Nr. 9-12, ein Punktwohnhochhaus zwischen der Fridtjof-Nansen-Straße und dem Martin-Andersen-Nexö-Ring sowie dem Komplex Am Scharren/EDEKA genutzt.

Die Wohnhochhausscheibe ist bereits für eine Unterlagerung vorbereitet und besitzt ein Luftgeschoß im Erdgeschoß.

Der Komplex Am Scharren/EDEKA dient bereits der Grundversorgung der Einwohner und nimmt auch öffentliche Einrichtungen auf.

Daneben befinden sich auf der Fläche des Plangebiets öffentliche Verkehrsflächen, Zufahrten, PKW-Stellplätze und der Anlieferungshof der EDEKA Halle sowie Grünanlagen mit Kinderspielplatz und befestigten Fußwegen, die wesentliche Fußwegeverbindungen für die Einwohner des Stadtteils zur S-Bahnstation Rostock-Evershagen aufnehmen.

Nach vorläufiger Ermittlung ist eine Geschoßfläche (bezogen auf Vollgeschosse, einschließlich Luftgeschoß) von etwa 52.500 m<sup>2</sup> im Gebiet vorhanden.

### **4. Nutzungsziel, Art und Maß der Nutzung**

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Baugebiet der Kategorie Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Es soll im wesentlichen die Funktionen des Zentrums von Evershagen, einem Stadtteil mit ca. 25.000 Einwohnern, erfüllen.

Wegen der Lage am S-Bahnhof Rostock-Evershagen, an der Stadtautobahn Rostock-Warnemünde (E 55, B 103), am Übergang zum Stadtteil Schmarl und dem Industrie- und Lagerbezirk Marienehe ist zu erwarten, daß in gewissem Umfang auch über den Stadtteil hinausreichende Funktionen zu erfüllen sind.

Dementsprechend sind für das Baugebiet die in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- sonstige Wohnungen nur im Bereich der mit 15 und 19 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzten Teile des Baugebiets

Die Festsetzung der sonstigen Wohnungen dient einerseits der dauerhaften Sicherung des Bestandes, soll aber andererseits auch den negativen Aspekten einer einseitigen Ausrichtung nur auf Arbeitsplätze, Besucher und Kunden und der damit verbundenen Richtung der Verkehrsströme und einer Verödung des Gebiets nach Geschäftsschluß entgegenwirken.

Die allgemein zulässigen Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) wurden aus Gründen der Verkehrsbelastung, die sie in dem ohnehin stark belasteten Gebiet hervorrufen würden, ausgeschlossen. Die Verkehrssituation, besonders im ruhenden Verkehr gestattet nicht die Aufnahme von Verkehren, die nicht unmittelbar mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebiets verbunden sind. Ebenso würden Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Lärmschutzes für die angrenzende Wohnbebauung und die Wohnnutzung im Gebiet beeinträchtigt. § 1 Abs. 5 BauNVO

Die als Ausnahme zulässigen Tankstellen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) wurden aus den gleichen Gründen für unzulässig erklärt. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Der Ausschluß von großflächigen Einzelhandelsbetrieben über eine Verkaufsraumfläche von insgesamt 4500 m<sup>2</sup> in der Summe für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte mit dem Ziel, hier eine zu große Konzentration solcher Einrichtungen zu verhindern. Die Handelsnetzkonzeption der Hansestadt, die hier eine Versorgung der Einwohner Evershagens vorsieht, hält Standorte wie Schutow für gesamtstädtische Bedürfnisse und die Funktion des Oberzentrums bereit.

Sonstige Wohnungen (§7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) wurden in ihrer Zulässigkeit auf die bereits mit dieser Nutzung belegten Gebiete und dort auch auf bestimmte Ebenen begrenzt.

Die Festsetzung der Zulässigkeit der sonstigen Wohnungen dient einerseits der dauerhaften Sicherung des Bestandes dieser Nutzung mit ihren komplexen sozialen Aspekten, soll andererseits aber auch einer wahrscheinlichen Verödung des Gebiets nach Geschäftsschluß entgegenwirken und die Attraktivität des Gebiets für seine Bewohner und im Stadtorganismus allgemein sichern. Diese städtebauliche Zielstellung ist unter Berücksichtigung der konkreten Standortbedingungen nur auf diesem Wege sicherzustellen.

Eine allgemeine Zulässigkeit der sonstigen Wohnungen ohne die vertikale Gliederung würde zu einer solchen Durchmischung der Nutzungsarten führen, die gegenseitige Schutzansprüche nicht mehr durchsetzen ließe und die Sicherung der Grundanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährden würde. Die vertikalen Gliederungen folgen den tatsächlichen Gegebenheiten (Luftgeschoß, Installationsgeschoß) und der angestrebten Nutzung im Erdgeschoß. § 7 Abs. 4 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO

Diesem Anliegen dient auch die Festsetzung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 als verbindlich. Danach ist bei den Bauanträgen der Nachweis zu führen, daß in den für sonstige Wohnungen festgesetzten Gebieten nur eine Schallimmission von 60 dB (A) am Tage und 40 dB (A) nachts auftritt. Diese Festsetzung lehnt sich an die Werte für Wohngebiete an.

Für die Sicherung des ruhenden Verkehrs sind ebenerdige Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, in anderen Teilen des Baugrundstücks im Rahmen der Grundflächenzahl und in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen unter dem Baugrundstück sowie unter den überbaubaren Grundstücksflächen im Kellergeschoß zulässig.

In Verbindung mit dem durch Grundflächenzahl (0,9) und Geschoßflächenzahl (1,8) sowie der zulässigen b.z.w. zwingenden Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Maß der Nutzung wird ermöglicht, an diesem Standort ein attraktives Stadtteilzentrum mit Wirkung über das Wohngebiet hinaus zu errichten und die Wohnnutzung zu bewahren.

Bei Sicherung auch der wichtigen öffentlichen Wegeverbindungen durch das Gebiet sind immerhin etwa 23.500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche neu zu errichten.

Im Süden des geplanten Stadtteilzentrums werden nördlich der Fridtjof-Nansen-Straße private Grünflächen festgesetzt (ca. 2600 m<sup>2</sup>).

Durch die Zweckbestimmung Spielplatz werden die Belange der Kinder im Gebiet gewahrt.

Die Zweckbestimmung Parkanlage sichert eine angemessene, gestalterisch adäquate Wegeführung für erhebliche Fußgängerströme zum S-Bahnhof Rostock-Evershagen in Verbindung mit Möglichkeiten der Entspannung und der Erholung.

## **5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept**

Die im Baugebiet vorhandene Wohnhochhausscheibe und das Punktwohnhochhaus sind als weithin sichtbares bauliches Zeichen zur Markierung des Stadtteilzentrums Evershagen konzipiert, wirken in dieser Weise und sind durch die Festsetzungen dauerhaft gesichert.

Der Ostgiebel der vorhandene Wohnhochhausscheibe ist bildkünstlerisch gestaltet und steht unter Denkmalschutz. Hier ist in jedem Falle nach den Maßgaben des Amts für Denkmalschutz zu verfahren.

In diese Konzeption fügen sich ebenfalls die drei bildkünstlerisch gestalteten südlich der Fridtjof-Nansen-Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) angrenzenden sechsgeschossigen Giebel ein.

Zwischen der Wohnhochhausscheibe und der Fridtjof-Nansen-Straße ist der Gebäudekomplex für die Einrichtungen und Betriebe des Stadtteilzentrums zu entwickeln.

Die vorhandenen strukturbestimmenden Wegebeziehungen, die den Anschluß des Stadtteils an den Gesamtstadtorganismus der Hansestadt für den Fußgänger sicherstellen und die jederzeit benutzbar zu halten sind, sollen hier baulich gefaßt und gestalterisch aufgewertet werden.

Vom S-Bahnhof Rostock-Evershagen kommend wird der Gehweg mit einer Fußgängerbrücke über die Stadtautobahn geführt. Nach Überquerung des Martin-Andersen-Nexö-Rings (in diesem Bereich parallel zur Stadtautobahn) wird der Fußgängerstrom auf der Ebene des 1. Obergeschosses auf dem Gebäude sowohl nach Norden zur Knud-Rasmussen-Straße, als auch auf kurzem Wege nach Süden zur Fridtjof-Nansen-Straße geführt. Mit der teilweisen Festsetzung der Geschossigkeit in diesem Bereich als zwingend (§ 16 Abs. 6 BauNVO), wird eine räumliche Führung der erheblichen Fußgängerströme erreicht. Hier kann die Ebene des 1. Obergeschosses verlassen werden und der Weg in das Wohngebiet auf ebener Erde durch die Parkanlage fortgesetzt werden. Durch Passagen im Erdgeschoß kann aber auch ein erlebnisreicher Weg durch das Stadtteilzentrum gewählt werden.

Der Bereich östlich des Wandbildes am Scharren (R. Paris) wird von Bebauung freigehalten um ein räumliches Erleben der Wandgestaltung zu sichern.

Das Erreichen der Bertolt-Brecht-Straße ist auf drei Wegen möglich:

Im Norden, im Bereich des jetzigen Haupteingangs der EDEKA Halle,

im Süden zwischen der vorhandenen Bebauung an der Bertolt-Brecht-Straße (Wohnhochhausscheibe) und der möglichen südlichen Erweiterung des Komplexes Am Scharren und in der Mitte, in direkter Verlängerung der Fridtjof-Nansen-Straße durch eine Passage auf dem jetzigen EDEKA Anlieferhof und der möglichen südlichen Erweiterung des Komplexes Am Scharren.

Alle diese wichtigen Wegebeziehungen sind auch innerhalb der Gebäude durch die festgesetzten Geh- und Fahrrechte **jederzeit für die Allgemeinheit zugänglich**.

In jedem Fall werden diese Wegebeziehungen im Bereich südlich des Wandbildes in einem teilweise freien und teilweise gedeckten Bereich (Arkaden) konzentriert. Hier ist vorgesehen den vorhandenen gut angenommenen Marktplatz in verbesserter, geschützter Form neu anzulegen. Ebenso sind die baulichen Gestaltungen auch für gehbehinderte Bürger auszulegen. Es sind also Rampen zur Überwindung von Höhenunterschieden auszubilden.

Somit wird sichergestellt, daß die überragende Bedeutung des Planungsgebiets bei der freien Bewegung für die Einwohner Evershagens erhalten bleibt.

Auf einfache und gleichzeitig interessante Weise wird so die Nutzung der für die Versorgung wichtigen Einrichtungen des Stadtteilzentrums für jedermann möglich, ohne Zwangswege zu erzeugen.

In Korrespondenz zu den drei sechsgeschossigen Giebeln mit der wertvollen bildkünstlerischen Gestaltung an der Fridtjof-Nansen-Straße wurde durch die Festsetzung der Baugrenzen in diesem Bereich eine entsprechende Baukörpergliederung festgesetzt. Die entsprechend entstehenden Freiräume sind gleichzeitig zur Nutzung als Grünfläche festgesetzt, um den unvermeidlichen Verlust an bisher un bebautem Gebiet auszugleichen und solch wichtige Funktionen wie Spielplätze aufzunehmen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit in diesem Bereich (II; zwei Vollgeschosse), wird auch der nördliche räumliche Abschluß der Freiräume zwischen den Wohnblöcke an der Fridtjof-Nansen-Straße erreicht.

Ziel der Gestaltung der Baukörper sollte die Aufnahme der wichtigen und ausgeprägten Gestaltungsmerkmale des Stadtteils Evershagen sein. Durch die Festsetzung der Unzulässigkeit von spiegelnden Verglasungen an den Außenwänden sind ungewollte Gestaltungselemente ausgeschlossen.

Die traditionelle Kombination von rot-rotbraunen Klinkern und weißen Flächen sollte aufgegriffen und sinnvoll ergänzt werden.

Der Komplex "Am Scharren" sollte erhalten werden. Ist hier eine bauliche Erneuerung notwendig, soll sie im wesentlichen die vorhandene räumliche Gliederung nachvollziehen. Diesem Ziel dient die teilweise zwingende Festsetzung der Zweigeschossigkeit in diesem Bereich.

## **6. Verkehrserschließung**

### **- fließender Verkehr**

Die Straßenverkehrserschließung erfolgt über die das Baugebiet begrenzenden vorhandenen öffentlichen Straßen, die Knud-Rasmussen-Straße im Norden, den Martin-Andersen-Nexö-Ring im Osten, die Fridtjof-Nansen-Straße im Süden und die Bertolt-Brecht-Straße im Westen.

Um die Störungen für die Wohnbebauung möglichst gering zu halten und andere Verkehrsströme wenig zu beeinträchtigen, wird die Anlieferung mit Zu- und Abfahrt für das Stadtteilzentrum im Osten vom Martin-Andersen-Nexö-Ring aus erfolgen. Ebenso werden hier die Zu- und Abfahrt der unterirdischen Parkanlage unter dem Stadtteilzentrum liegen. Dadurch werden mögliche Schallimmissionsauswirkungen aus dem Plangebiet und der angrenzenden Wohnbebauung herausgehalten und der ohnehin enorme Belastungen erzeugenden Stadtautobahn zugeordnet. Diese Anordnung verstärkt die Schallimmissionen für die vorhandenen Wohngebäude nicht. Die Lärmimmissionsprognose belegt dies ausdrücklich. Die Anbindung der zulässigen Stellplatzanlage (Fläche für -Stellplätze/Garagen-) südlich des Komplexes Am Scharren wird über eine Zu- und Abfahrt an der Bertolt-Brecht-Straße erfolgen. Südlich der nördlichen Plangebietsgrenze, am Schulgrundstück, wird ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Er ermöglicht eine problemlose Durchquerung des Plangebiets in Ausnahmefällen und könnte auch unter Umständen die neue Anlieferung der EDEKA Halle von Norden sichern. Dies erfolgt unter der Annahme, daß im Osten des Plangebiets eine neue, wesentlich größere, Verkaufseinrichtung ermöglicht wird, die aufgrund ihrer Größe auch den wesentlichen Anteil des Lieferverkehrs verursachen wird. Der Komplex am Scharren wird voraussichtlich die derzeit überragende Versorgungsfunktion verlieren. Im Zuge einer Neuorganisation der Anlieferzone der EDEKA Halle ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (**Einhausung**) sicherzustellen, daß keine zusätzlichen Immissionsbelastungen an der Wohnhochhausscheibe auftreten. Dies wird auf der Grundlage der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- im Bauantrag nachzuweisen sein. Gleichzeitig sind die Regelungen des § 15 BauNVO für solche Vorhaben anzuwenden. Die vorhandene Fridtjof-Nansen-Straße wird in ihrer Nord-West Ecke (zur Henrik-Ibsen-Straße) als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit wird ein im Verkehrssystem nicht notwendiges Element der Straßenverkehrsfläche beruhigt und gleichzeitig der Wohnwert der angrenzenden Wohnbebauung erhöht. Insgesamt tritt durch die veränderten Verkehrsbeziehungen keine Verschlechterung der Immissionsbelastungen der gegenüber dem gegebenen Zustand auf. Dies wird durch die Schallimmissionsprognose vom 28. 10. 1993 konstatiert. Ebenso werden die Bedingungen für die Fußgänger in diesem Bereich verbessert.

### **- öffentlicher Personennahverkehr**

Außer über die S-Bahnstation Rostock-Evershagen ist das Plangebiet auch über mehrere Buslinien an der Bertolt-Brecht-Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

### **- Fußgängerverkehr**

Wegen der überragenden Bedeutung wurden die Belange des Fußgängerverkehrs bereits im Abschnitt Städtebaulich-gestalterisches Konzept behandelt. Im Bebauungsplan werden die wesentlichen Fußwegeverbindungen über Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit gesichert, da sie überwiegend auf privaten Grundstücksflächen, teilweise mit den Gebäuden verknüpft, liegen und sich nicht in öffentlichen Verkehrsflächen befinden. Unabhängig von ihrer öffentlichen Nutzung bleiben sie aber Bestandteil des Baulandes und dienen ganz wesentlich der festgesetzten Nutzung. Dabei ist zu beachten, daß diese Rechte sich weitgehend mit dem Verlauf von Leitungen und Anlagen der jeweiligen Versorgungsgesellschaften überlagern und demzufolge überwiegend Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt wurden, die der tatsächlichen Doppelnutzung zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsgesellschaften entsprechen.

### **- Fahrradverkehr**

Über das vorhandene Straßennetz und die an wichtigen Bereichen wie der Bertolt-Brecht-Straße bereits angelegten Radwege ist das Plangebiet auch für den Radfahrer erreichbar.

Über das Plangebiet hinaus werden Anstrengungen unternommen die Bedingungen für den

Radfahrer im gesamten Stadtgebiet zu verbessern. Zu einem solchen Radwegesystem gehören natürlich auch Anlagen zum Abstellen der Räder. Die Festsetzungen des Bebauungsplans fordern auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB die Anlage von nutzungsgerechten Fahrradabstellanlagen in ausreichender Anzahl in der Nähe der Gebäudeeingänge. Eine standortkonkrete Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht angebracht. Die Bemessung sollte sich an der Hessischen oder auch der Berliner BauO orientieren.

#### **- ruhender Verkehr**

Die durch die Festsetzungen ermöglichten Geschoßflächen bedeuten natürlich eine verstärkte Belastung der ohnehin angespannten Parkraumsituation.

Generell läßt sich das Problem wie an vielen anderen Standorten nur im Rahmen weiträumiger Zusammenhänge betrachten und einer Lösung zuführen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans lassen sich nur die durch die Planung ausgelösten Veränderungen erfassen.

Mit den Festsetzungen werden etwa 23.500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zusätzlich ermöglicht. Mit den vorhandenen Einrichtungen sind somit etwa 29.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche im Geschäftsbereich möglich.

Auf die Nutzflächen reduziert bedeutet dies etwa 23.000 m<sup>2</sup>.

Da eine Aufteilung auf Einrichtungen, die im § 48 LBauO M-V bzw. in der VVLBauO zu § 48 LBauO M-V genannt sind und die nach den Festsetzungen zulässig sind, im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich ist, wurde eine überschlägliche Umrechnung der speziellen Bezugsgrößen (Verkaufsraumflächen, Betten, Sitzplätze) auf die einheitliche Bezugsgröße "Nutz-Geschoßfläche" vorgenommen.

Daraus ergibt sich eine Richtzahl von ca. 1 Stellplatz pro 50 m<sup>2</sup> Nutz-Geschoßfläche für ein derart komplexes und vielfältiges Nutzungskonzept.

Somit ist mit einem Stellplatzbedarf von 460- 500 Stellplätzen zu rechnen.

Dieser Bedarf kann fast mit der unterirdischen Stellplatzanlage und den übrigen Stellplätzen im Bebauungsplangebiet gesichert werden.

Die für die Nutzer der Wohnhochhäuser erforderlichen Stellplätze können, wie derzeit auch, im Plangebiet nicht voll abgedeckt werden. Dazu ist auf Flächen außerhalb des Bebauungsplangebiets und somit außerhalb der Baugrundstücke zurückzugreifen.

Es wird vorausgesetzt, daß außerhalb der Öffnungszeiten der Geschäftseinrichtungen und der anderen zulässigen Nutzungen im Baugebiet, also zu den Zeiten des höchsten Stellplatzbedarfs der Wohnhochhäuser, Stellplätze in den unterirdischen Parkgeschossen und den anderen Stellplatzanlagen von den Nutzern der Wohnhochhäuser genutzt werden können.

Die im Südwesten des Plangebiets festgesetzte Fläche für -Stellplätze/Garagen- ist der Errichtung von unterirdischen und/oder oberirdischen Stellplatzanlagen vorbehalten. Die Anlage darf eine Höhe von 5,00 m über der Straßenverkehrsfläche der Bertolt-Brecht-Straße, die der Zu- und Abfahrt zu diesen Nebenanlagen dient, nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient dem Ziel den untergeordneten Charakter dieser Anlage auch baulich zu unterstreichen und unter Beachtung der engen räumlichen Beziehung zur bestehenden Bausubstanz Konflikte zu vermeiden.

Diese Anlage muß im Falle einer baulichen Anlage eine Abschirmung nach Osten (geschlossene Fassade) aufweisen um einer möglichen Immissionsbelastung der dort angrenzenden Wohnbebauung vorzubeugen. Ebenso ist das Parken auf dem Dach dieser Anlage unzulässig.

Im Rahmen der dort stattgefundenen Instandhaltung wurde der Schalldämmwert der Fenster verbessert.

Der Bebauungsplan erlaubt die Errichtung dieser zur Wohnbebauung abgeschirmten Anlage (Garagen) oder die Anlage von Stellplätzen. Gegenüber dem vorhandenen Parkplatz ist der neue nur in reduzierter Ausdehnung zulässig. Die freiwerdenden Flächen sind durch andere Festsetzungen des Bebauungsplans zu begründen.

Durch diese Abstandsvergrößerung oder die Abschirmung (bei Errichtung einer Garage) wird in jedem Fall eine Verbesserung der heutigen Situation (eine Stellplatzanlage ist in größerer Ausdehnung bereits vorhanden) erreicht.

Dadurch wird der Bebauungsplan der Verpflichtung gerecht, das Entstehen städtebaulicher Mißstände zu vermeiden und das Fortbestehen solcher einzuschränken.



## 7. Stadttechnische Erschließung

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind zur Erschließung des Baugebiets keine neuen Hauptleitungen erforderlich, da bei der Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze eine Bebauung dieses Bereiches bereits berücksichtigt wurde.

Das Plangebiet ist mit allen Medien der stadttechnischen Ver- und Entsorgung erschlossen.

### **Regenwasserableitung:**

Durch die Festsetzung, daß Flachdächer und bis zu 30° geneigte Dächer begrünt werden, wird eine Verzögerung des Regenwasserabflusses (der Abflußbeiwert soll nicht mehr als 0,45 betragen) erreicht, d.h. eine Verringerung der der Leitungsdimensionierung zugrunde zu legenden Regenwasserabflußmenge erzielt. Zur Ableitung werden die vorhandenen Leitungen genutzt.

**Der am östlichen Rand des Baugebietes verlaufende Regenwassersammler DN 1200 muß umverlegt werden**, um die vorgesehene Bebauung zu ermöglichen.

Die Umverlegung erfolgt an den Westrand des Martin-Andersen-Nexö-Rings, bzw. in die Straßenverkehrsfläche.

**Ebenso ist im westlichen Bereich der Fridtjof-Nansen-Straße ein Regenwassersammler DN 200 in den öffentlichen Raum zu verlegen.** Dies wird bei Anlage der Stellplätze bzw. der Tiefgarage und der Parkpalette in diesem Bereich notwendig.

### **Schmutzwasserableitung:**

Zur Ableitung des Schmutzwassers werden die vorhandenen Leitungssysteme genutzt. Die Klärung erfolgt in der zentralen Kläranlage Bramow.

### **Wasserversorgung:**

Zur Erschließung werden die vorhandenen Leitungen genutzt. **Die derzeit am östlichen Rand des Baugebietes verlaufende Transportleitung DN 300 muß umverlegt werden**, um die vorgesehene Bebauung zu ermöglichen. Die Umverlegung erfolgt an den Westrand des Martin-Andersen-Nexö-Rings, bzw. in die Straßenverkehrsfläche.

**Bei Realisierung der möglichen Vorhaben muß die Transportleitung DN 400 im südwestlichen Bereich des Plangebiets ebenfalls umverlegt werden.**

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das Wasserversorgungsnetz ausreichend.

### **Elektroenergieversorgung:**

Das Baugebiet wird über das vorhandene Netz der HEVAG versorgt. Entsprechend der veränderten Leistungsabnahme notwendige Trafostationen sind im Baugebiet allgemein zulässig, sollten jedoch aus stadtgestalterischen Gründen als Einbaustationen errichtet werden.

### **Gasversorgung:**

Gasversorgung ist im Stadtteil Evershagen möglich. Aus den Gründen wie unter "Wärmeversorgung" dargelegt, sollte Gas nur in Fällen alternativloser Notwendigkeit für wärmetechnische Prozesse eingesetzt werden. **Im östlichen Bereich des Baugebiets ist eine Gasleitung DN 300 im Falle der zulässigen Bebauung zu verlegen.**

### **Wärmeversorgung:**

Das Plangebiet liegt in dem Bereich, für den die Bürgerschaft in einer entsprechenden Satzung den Vorrang der Fernwärmeversorgung vor der Eigenversorgung beschlossen hat. Die Wärmeversorgung erfolgt ausschließlich über das vorhandene Fernwärmenetz. Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB erfolgt in diesem überaus stark überbauten Gebiet mit seinen ohnehin starken Belastungen der Luft aus Gründen des Umweltschutzes, der Reinhaltung der Luft allgemein und speziell des Schutzes der Bewohner der Wohnhochhäuser, die bei einer Verbrennung fossiler Rohstoffe in jedem Fall der Abluft ausgesetzt wären. Das Plangebiet wird derzeit noch durch eine Kanalleitung in Ost-West Richtung durchschnitten. **Zur Herstellung der Bebaubarkeit ist diese Leitung** (zur Versorgung der Wohnhochhauscheibe) an die nördliche Peripherie des Plangebiets, an die Südseite der Knud-Rasmussen-Straße und (zur Versorgung des Punktwohnhochhauses) an die südliche Peripherie des Plangebiets, an die Südseite der Fridtjof-Nansen-Straße **zu verlegen.**

**Fernmeldeversorgung:**

Die erforderlichen Fernmeldeanschlüsse werden bei der laufenden Erweiterung des Fernmeldenetzes im Stadtteil Evershagen durch die Telecom berücksichtigt.

**Brandschutz:**

Die Belange des Brandschutzes stellen sich am Standort durch die Wohnhochhausscheibe recht kompliziert dar. Der Bebauungsplan kann die städtebaulichen Belange des Brandschutzes sicherstellen, zB. die Erreichbarkeit. Dies ist durch die vollständige Umfahrung des Gebiets, auch durch die Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereichs westlich der Wohnhochhausscheibe, gesichert. Die Dienstbarkeiten auf den Dächern der Gebäude und in ihrem Inneren sichern den Rettungsmannschaften den ständigen Zugang. Schwerwiegende Probleme ergeben sich jedoch innerhalb der Wohnhochhausscheibe. Im Falle der Realisierung der Vorhaben, die dieses Gebäude unterbauen können, ist im Bauantrag die Einhaltung der neuen brandschutztechnischen Anforderungen, der "Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern (HochbR)" gegenüber dem Brandschutz- und Rettungsamt der Hansestadt Rostock nachzuweisen.

**Abfallentsorgung:**

- Durch entsprechende Maßnahmen wie eine Massenbilanz ist sicherzustellen, daß kein anfallender Bodenaushub zu Abfall wird und einer Wiederverwendung zugeführt wird.
- Während der Bauarbeiten und nach Fertigstellung der Vorhaben ist eine vollständige ordnungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der kommunalen Abfallsatzung sicherzustellen.
- Die Anforderungen an die Anzahl und die Standorte der Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit dem Umweltamt der Hansestadt Rostock abzustimmen.
- Altlastenverdacht besteht für das Plangebiet nicht. Sollte jedoch bei den Bauarbeiten Abfall gefunden werden, ist er durch den Grundstücksbesitzer ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das gesamte Plangebiet wird von einer Vielzahl von Leitungen um den bebaubaren Bereich durchzogen. Um die Funktionsfähigkeit und dauernde Unterhaltung sicherzustellen sind in den betroffenen Bereichen umfangreiche Leitungsrechte festgesetzt. In der Regel decken sie sich mit entsprechenden Geh- und Fahrrechten.

**Bei den notwendigen Umverlegungen sind die Belange der Versorgungsunternehmen sowie der verbleibende Bestand zu berücksichtigen. Alle Tiefbaumaßnahmen zu diesem Zweck sollen unter Einbeziehung des Tiefbauamts der Hansestadt Rostock nach einer abgestimmten Konzeption durchgeführt werden.**

Besonders im Rahmen der Tiefbauarbeiten ist besonderes Augenmerk auf den Erhalt der im Plan dargestellten Festpunkte des Lagenetzes zu richten.

**Bodendenkmale**

Wenn auch kein ausdrücklicher Verdacht auf die Möglichkeit archäologischer Funde besteht, sind aus archäologischer Sicht sind bei Bauarbeiten eventuell Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde, das Kulturhistorische Museum, Kloster zum Heiligen Kreuz, Herr Mulsow, darüber zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Absatz 2 -Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler- der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

## **8. Grünordnung**

Weil die im ursprünglichen Bebauungsplan für den Stadtteil Evershagen im zentralen Bereich geplanten Bauten nur zum Teil realisiert wurden, sind die freien Flächen als Zwischenlösung auf Initiative der Bewohner begrünt worden. Da durch die zulässige Bebauung Freiflächen (Rasenflächen, Sträucher, einige Bäume und Fußwege sowie ein Spielplatz) entfallen, ist nach Maßgabe der Festsetzungen so zu verfahren, daß unter Berücksichtigung der angestrebten Funktion des Baugebietes die funktionell erforderlichen Grünflächen (Spielplätze) gesichert werden, die Beeinträchtigungen des Mikroklimas und der stadthygienischen Bedingungen so gering wie möglich gehalten werden und die Grün-gestaltung dem Charakter des Zentrums eines großen Stadtteils entspricht. Die nach der erfolgten qualifizierter Bewertung des Eingriffs festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem Amt für Stadtgrün, Landschaftspflege und Naturschutz abzustimmen und durch den Vorhabenträger zu realisieren.

Der vorhandene, öffentlich genutzte Spielplatz wird durch die mit dem Bebauungsplan möglichen Bauvorhaben überbaut. Er ist durch den Träger der Vorhaben zu ersetzen.

Dabei sind die Maßgaben des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege einzuholen und zu beachten.

Der Nutzung eines erheblichen Teils des Baugebiets für Wohnzwecke folgend, ist auf den dafür festgesetzten privaten Grünflächen -Zweckbestimmung Spielplatz- mit einer Größe von 980 m<sup>2</sup> ein Kinderspielplatz zu errichten.

Die Flachdächer und bis zu 30° geneigte Dächer, die den weitaus überwiegenden Teil der Dachflächen ausmachen werden, sind entsprechend den Festsetzungen zu begrünen, um die stadthygienischen Bedingungen und die Sicht auf die großen Dachflächen zu verbessern und den Regenwasserabfluß zu verzögern.

Auf den nicht bebauten Flächen (Flächen außerhalb der tatsächlichen Baugrenzen) sollen unter Berücksichtigung der erforderlichen Zugangswege, der Versorgungsleitungen und der Sichtdreiecke Bäume und Sträucher erhalten werden bzw. auf bisher unbepflanzten Flächen gepflanzt werden.

Dieses Pflanzgebot gilt auch für die unbefestigten Flächen im Bereich der Straßenverkehrsflächen. Für alle diese Flächen gilt; bei Abgang sind Ersatzpflanzungen der gleichen Gehölzart vorzunehmen.

Mit dem Bauantrag ist für die Außenanlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungs-/Bepflanzungsplan einzureichen, der der Zustimmung des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege bedarf und ein entsprechend den konkreten Standortbedingungen mögliches Maximum an Anpflanzungen nachweist.

Fensterlose Gebäudefassaden von Gebäuden bis zu vier Vollgeschossen, auch von baulich untergeordneten Nebenanlagen, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2.00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Gebäude mit zwei bis vier Vollgeschossen sind zu mindestens 30% der Fassadefläche zu begrünen.

### **8.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Kurzbeschreibung der vorhandenen Situation

#### **8.1.1 Flora/Fauna**

Bei dem als Kerngebiet überplanten Bereich handelt es sich größtenteils um zwischenbegrünte Flächen, die wichtige öffentliche Wegeverbindungen enthalten.

Die begrünteten Flächen, insbesondere im Hauptbereich zwischen Wohnhochhausscheibe (Stelzenhaus) und Fridtjof-Nansen-Straße, bestehen im wesentlichen aus Rasenflächen, die in den Randbereichen durch Schutzpflanzungen ihren Abschluß finden.

Im Bereich der vorhandenen Kaufhalle befinden sich mit Ziergehölzen und Stauden bepflanzte Hochbeete. Der Parkplatz südlich der Kaufhalle wurde mit Baum- und Strauchpflanzungen eingegrünt.

Der vorhandene Baumbestand im B-Plan-Gebiet umfaßt 115 Stück Bäume in unterschiedlichen Größen und Alter.

Auf Grund starker Frequentierung und notwendiger intensiver Pflegemaßnahmen dieser Flächen konnte sich eine natürliche Artenvielfalt an Flora und Fauna nicht entwickeln.

### 8.1.2 Boden/Wasser

Im Bereich Boden/Wasser ist die Funktion der Fläche durch Verdichtung eingeschränkt. Die ökologische Funktionsfähigkeit im Boden und damit der Mikroorganismen wird dadurch stark reduziert. Die Bedeutung ist hier in der Funktion als Versickerungsfläche zu sehen, die jedoch durch die Bodenbeschaffenheit eingeschränkt ist.

### 8.1.3 Klima/Luft

Die klimatische Bedeutung ist auf Grund der Lage der Flächen im Wohngebiet als gering einzustufen. Als Kalt- bzw. Frischlufttransporteur trägt die Fläche jedoch zur Verbesserung des Mikroklimas und der stadthygienischen Bedingungen bei.

### 8.1.4 Erholungsfunktion

Für Erholungszwecke ist die Fläche von geringer Bedeutung. Eine Ausnahme bildet der öffentliche Kinderspielplatz am Nordostrand des Plangebiets, der auf Grund seiner zentralen und dennoch geschützten Lage stark angenommen wird. Die mittige Rasenfläche wird zum Teil als Spiel- und Sportfläche genutzt.

## 8.2 Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt gem. Hessischem Naturschutz-Gesetz (HeNatG).

### Flächenzusammenstellung

BESTAND:	1. Rasenflächen	13.161 m <sup>2</sup>
	2. Gehölzflächen	10.796 m <sup>2</sup>
	3. Kiesfläche (Spielplatz)	450 m <sup>2</sup>
	4. versiegelte Fläche	<u>33.766 m<sup>2</sup></u>
	gesamt:	58.175 m <sup>2</sup> =====

PLANUNG:	1. öffentlich wirksames Grün	6.326 m <sup>2</sup>
	4.582 m <sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche zuzügl.	
	1.744 m <sup>2</sup> ; 2/3 der Fläche Parkanlage	
	2. Dachfläche extensiv begrünt	6.797 m <sup>2</sup>
	3. Fassadenbegrünung	45 m <sup>2</sup>
	30% v. 300 lfdm = 90m x 0,5m	
	4. versiegelte Fläche	<u>45.007 m<sup>2</sup></u>
	gesamt:	58.175 m <sup>2</sup> =====

# Flächenbilanz

Bez. d. Maßnahme: Zentrum Evershagen B-Plan Nr. 02.MK.20

B E S T A N D

Anlage

Blatt: 1 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>		Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme		Biotopwert	
	Sp. 1	Sp. 2	vor Maßnahme Sp. 3	Sp. 4	vorher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 5	nachher Sp. 2 x Sp. 4 Sp. 6
<b>Übertrag</b>						
10.510 völlig versiegelte Fläche	3	33.766	101.298			
0.530 Schotter/Sandfläche	6	450	2.700			
11.224 Rasenfläche	16	13.161	210.576			
11.225						
0.2400 Hecken/ 0.2500 Gebüschpflanzen	25	10.798	269.950			
04.110 Bäume in Rasenflächen (20 St. x 5 m <sup>2</sup> )	31	(100)	3.100			
<b>Summe/Übertrag</b>		58.175	587.624			
<b>Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme</b>						
<b>Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen</b>			Planung: Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßnahme: _____ Biologische Baumaßnahme: _____		Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM	
					Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt _____	

# Flächenbilanz

Bez. d. Maßnahme: Zentrum EvershagenB-Plan Nr. 02.MK.20

P L A N

Anlage

Blatt: 2 Kreis-Nr.: Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste Sp. 1	Wertpunkte je m <sup>2</sup> Sp. 2	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme Sp. 3		Biotopwert vorher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 5	Biotopwert nachher Sp. 2 x Sp. 4 Sp. 6
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4		
<b>Übertrag</b>					
11.221 öffentlich wirksames Grün n. überbaubare Grundstücksfläche und 2/3 der Parkanlage	14		6.326	88.564	
10.720 Dachbegrünung extensiv	19		6.797	129.143	
10.743 Fassadenbegrünung	13		45	585	
10.510 versiegelte Fläche	3		45.007	135.021	
<b>Summe/Übertrag</b>			58.175	353.313	
<b>Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme</b>				<b>Biotopwertdifferenz: 234.311</b>	
<b>Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen</b>	Planung:				<b>Bei Ersatzmaß- nahmen DM/Punkt</b>  Sa. <u>128.871,05</u> <b>DM</b>  <u>0.55</u>
	Grundstücksbereitstellung:				
Technische Baumaßnahme:					
Biologische Baumaßnahme:					

pro Baum ca. 1.000 DM - 130 Bäume, Kosten für öffentl. Spielplatz mind. 50,0 TDM

## **9. Kostenschätzung**

Für die Erschließung des Baugebiets entstehen nur in geringem Umfang Kosten. Die Erschließungsmaßnahmen werden nur auf dem Baugrundstück durchgeführt. Lediglich die Veränderungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen (Umwandlung von Straßenverkehrsflächen in verkehrsberuhigten Bereich, Neuschaffung des verkehrsberuhigten Bereichs im Norden und Umgestaltung der Fußgängerbrücke über die Stadtautobahn und den Martin-Andersen-Nexö-Ring) können möglicherweise Aufwendungen für die Kommune hervorrufen.

Da eine konkrete Erschließungsplanung noch nicht vorliegt, können die Kosten für die Umlegung von Leitungen und die Erschließungskosten zur Realisierung des Vorhabens für den Vorhabenträger zur Zeit nicht angegeben werden.

### **Flächenübersicht**

(nach den Kartenunterlagen des Stadtkartenwerks)

Gesamtfläche des Plangebiets		58.175 m <sup>2</sup>
<b>Baugrundstücke</b>		<b>45.822 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsflächen		9.710 m <sup>2</sup>
Grünflächen		2.643 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche Bestand	ca.	52.500 m <sup>2</sup>
Geschoßfläche Planung	ca.	23.500 m <sup>2</sup>
<b>Geschoßfläche gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>76.000 m<sup>2</sup></b>
nicht überbaubare Grundstücksflächen	ca.	4.582 m <sup>2</sup>
überbaubare Grundstücksflächen	ca.	41.240 m <sup>2</sup>