Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
vom 09.04.1997

geändert durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
vom 28.01.1998

ausgefertigt am 02.03.98

Oberbürgermeister
Inhalt: 1. Ziel und Zweck der Planung, Vorgaben

2. Geltungsbereich

3. Bestand
   3.1 Nutzung und Bausubstanz
   3.2 Verkehrerschließung
   3.3 Stadttechnische Erschließung
   3.4 Altlastenverdachtsflächen
   3.5 Vegetation

4. Planungsziele und ihre Umsetzung
   4.1 Art der baulichen Nutzung
   4.2 Verkehrskonzeption
   4.3 Neuordnung der Bebauung
   4.4 Immissionsschutz
   4.5 Stadttechnische Erschließung/Altlastenverdachtsflächen
   4.6 Denkmalschutzhinweise
   4.7 Grüngestaltung/Landschaftspflege

5. Flächenbilanz

1. ÜBERARBEITUNG: JULI 1996
2. ÜBERARBEITUNG: JANUAR 1997
3. ÜBERARBEITUNG: DEZEMBER 1997
1. Ziel und Zweck der Planung, Vorgaben

Grundlage für die Planung bildet

- der Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock Nr. 529/36/1992 zur Aufstellung eines B-Planes für ein Gewerbegebiet am Standort Krischanweg

- der Auftrag der Hansestadt Rostock, Amt für Stadtplanung, zur Überarbeitung des B-Planes mit der Zielstellung, Gewerbeflächen Mischgebietsflächen auszuweisen

Weitere Grundlagen für die Planung waren

- die aktualisierten Stadtkarten der Hansestadt Rostock als Vermessungsunterlage

- die Schallimmissionsprognosen vom 5.12.1993 und vom 24.11.1995


- die Analyse der Hansestadt Rostock, Amt für Wirtschaftsförderung über Unternehmen im B-Plan-Gebiet Krischanweg vom 26.03.93 und vom 13.03.96

- die Studie der Hansestadt Rostock, Tiefbauamt zur Verkehrsführung vom 13.07.1994

- die Erfassung von Altlasten verdachtsflächen als ABM-Maßnahme im Auftrag der Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz

- die Kartierung und Bewertung des Grünbestandes durch das Büro für Landschaftsplanung G. Parsche

- weitere Stellungnahmen und Anregungen der Ämter der Hansestadt Rostock und der durch die Planung betroffenen Bürger

Mehrfache Abstimmungen zum Planungsinhalt fanden im Amt für Stadtplanung mit Beteiligung der Ämter der Hansestadt Rostock statt, unter anderem am 20.07. und 22.11.94, am 29.02.96 und am 16.08.96.

Folgende Planungsziele wurden für den B-Plan Krischanweg formuliert:

- Schaffung von rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zur Durchsetzung einer effektiveren geordneten Flächennutzung
  Veränderung der Verkehrserschließung dahingehend, daß ein effizienter Wirtschaftsverkehr ohne Beeinträchtigung der benachbarten Wohnsiedlung Alt-Reutershagen realisiert werden kann.

2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des B-Planes Nr. 7.MI.50 Mischgebiet Krischanweg liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt der Hansestadt Rostock zwischen einer Kleingartenanlage im Westen und den Gleisanlagen der Straßenbahmlinie nach Marienehe im Osten.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird damit folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Südlliche Grenze des Grundstückes 11/10 (ehemaliges Fischkombinat), Straße „An der Jägerbäck"

Im Osten: Grundstück der Gleisanlagen der Straßenbahn

Im Süden: Südliche Begrenzung der Grundstücke 13/21 und 13/8, Krischanweg

Im Westen: östliche Straßenbegrenzungslinie Krischanweg, Kleingartenanlage „An n Immendiek“
westliche Grenze des Grundstückes 13/13, westliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Verlängerung des Krischanweges auf dem Grundstück 11/10

3. **Bestand**

3.1 **Nutzung und Bausubstanz**


Die vorhandene Bausubstanz besteht bis auf ein 2-geschossiges Gebäude in Massivbauweise, aus 1-geschossigen Baracken größtenteils in Leichtbauweise in unterschiedlich gutem Bauzustand. Diese Bebauung wird als in Zukunft nicht erhaltenswert eingeschätzt.


3.2 **Verkehrerschließung**

Das Planungsgebiet ist durch den Krischanweg an das Hauptstraßennetz der Stadt angeschlossen und wird ausschließlich von dieser Straße erschlossen.


Diese Konzeption der Verkehrserweiterung der Gewerbegebiete von Norden her, soll im Gewerbegebiet Krischanweg weiterverfolgt werden.

3.3 Stadttechnische Erschließung


3.4 Altlastenverdachtsflächen/Immissionen


3.5 **Vegetation**


4. **Planungsziele und ihre Verwirklichung**

4.1 **Art der baulichen Nutzung**

Für eine effektivere Nutzung und eine zukunftsorientierte Entwicklung des stadtnahen und im wesentlichen erschlossenen Standortes ist die Festsetzung der Art der Nutzung von Bedeutung. Diese wird unter Beachtung der wirtschaftlichen Entwicklung, der vom Amt für Wirtschaftsförderung durchgeführten Analysen und unter Abwägung der vorhandenen und künftig möglichen Schallimmissionen entsprechend der gutachterlichen Stellungnahmen so für sinnvoll erachtet, daß der nördliche Teil des Geltungsbereiches des B-Planes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und der südliche Teil als Mischgebiet (MI) festgesetzt wird.

Eine sinnvolle Trennung beider Bereiche ergibt sich an der im Ansatz schon vorhandenen Querachse, die durch die künftige Planstraße 2 mit fußläufiger Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Wohnsiedlung Alt-Reutershagen und die künftige Planstraße 5 als Verbindung zur Kleinortenanlage gebildet wird.


4.2 **Verkehrskonzeption**


Um diesen positiven Aspekt im südlichen als Mischgebiet festgesetzten Teil des Planungsgebiets nicht durch übermäßigen Verkehrslärm zu beeinträchtigen, wird der südliche

4.3 Neuordnung der Bebauung

Zur Neuordnung der Bebauung werden lediglich Baugrenzen festgesetzt, da eine detaillierte Regelung bei dem zu erwartenden relativ offenen Nutzungsspektrum nicht sinnvoll erscheint. Diese Baugrenzen werden im südlichen Bereich des Krischanweges (BF 2 - 4-6 und 7 MI) so festgesetzt, daß hier der durch Schallimmission des Verkehrs bedingte Abstand von 18,00 m beidseitig der Straßenachse des Krischanweges eingehalten wird. Die Baugrenzen an den seitlichen Grundstücksrändern der westlich des Krischanweges gelegenen Grundstücke (BF 2 - 4 MI, BF 1 GEx) sind mit 10.00 m Entfernung von den Grundstücksrändern festgesetzt, um hier eine Gliederung ähnlich wie sie auf der Ostseite des Krischanweges durch die Unterbrechung durch die Erschließungsstraßen gegeben ist, zu erreichen. Der Mindestabstand der Baugrenzen zur Kleingartenanlage wird ebenfalls mit 10,00 m festgesetzt, um hier eine mögliche gegenseitige Störung zu minimieren. Die Geschossigkeit wurde im Kontext mit der kleinteiligen in der Regel zweigeschossigen Bebauung der Umgebung auf 3 Vollgeschosse begrenzt.

44 Immissionsschutz

Bedingt durch die Nachbarschaft des Planungsgebietes zu Kleingartenanlage und Wohnsiedlung sind die Festsetzungen des B-Planes unter dem Aspekt der Rücksicht auf diese Nutzungen zu sehen. Um die Einhaltung des für allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwertes für den Tag IR WA = 55 dB(A) zu gewährleisten, wird die gewerbliche Nutzung im nördlichen Teil des B-Plangebietes auf Gewerbe mit einem zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² Tag und 45 dB(A)/m² Nacht eingeschränkt. Damit sind keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im benachbarten WA und MI zu erwarten (Grundlage Gutachten 1993). Im Baugenehmigungsverfahren ist durch ein Gutachten der Nachweis der Einhaltung dieser Festsetzungen zu erbringen.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich in den Baufeldern 1 MI und 8 MI als Voraussetzung dafür, daß in diesen Baufeldern Wohnungen gebaut werden dürfen. Im Baufeld 1MI, Baufeld 8 MI sind Wohnungen deshalb nur zulässig, wenn ihre Ruheräume (Kinderzimmer und Schlafzimmer) an der dem Hauptstraßenverkehr (Hamburgerstraße und Krischanweg) abgewandten Gebäude seite angeordnet werden. Weitere zusätzliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz der Gebäude sind nicht erforderlich, da die Tag Immissions ritchwerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) nicht überschritten werden. Im MI-Baufeld 5 sind in der gekennzeichneten Fläche die Außenbauteile so auszuführen, daß das resultierende Schalldämmaß > 40 dB nicht unterschritten wird (DIN 4109 Tabelle 8 Schallschutz im Hochbau, Pegelbereich 4). Diese Maßnahme ist erforderlich, um eine Bebauung des Grundstücks innerhalb der 18-m-Lärmschutz grenze zu ermöglichen.


4.5 Stadttechnische Erschließung/ Altlasten ver davachtsflächen


4.6 Denkmalschutzhinweise

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt. Es können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Gemäß §11 DSchG-M/V ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen, wenn bei Erarbeiten Funde oder auffällige
Verfärbungen entdeckt werden. Der Beginn der Arbeiten ist fristgemäß der Behörde anzugeben, um bei Funden die Bauarbeiten nicht unverhältnismäßig zu verzögern.

4.7 Grüngestaltung / Landschaftspflege


5. Flächenbilanz

Das B-Plangebiet ist in 12 Baufelder mit folgenden Flächen unterteilt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Baufeld</th>
<th>Fläche (m²)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>MI-2</td>
<td>13770</td>
</tr>
<tr>
<td>MI 3</td>
<td>9.460</td>
</tr>
<tr>
<td>MI 4</td>
<td>9.700</td>
</tr>
<tr>
<td>MI 5</td>
<td>10.900</td>
</tr>
<tr>
<td>MI 6</td>
<td>12.070</td>
</tr>
<tr>
<td>MI 7</td>
<td>4.060</td>
</tr>
<tr>
<td>MI 8;</td>
<td>6.270</td>
</tr>
<tr>
<td>GEe 1</td>
<td>20.700</td>
</tr>
<tr>
<td>GEe 2</td>
<td>9.750</td>
</tr>
<tr>
<td>GEe 3</td>
<td>3.200</td>
</tr>
<tr>
<td>GEe 4</td>
<td>13.720</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Gesamtfäche Bauland 11.3600 m²
öffentliche Verkehrsfläche 15.500 m²
öffentliche Grünfläche 3.900 m²
Gesamtfäche 133.000 m²
Aus dieser Flächenbilanz ergibt sich folgendes Verhältnis der Flächen zueinander:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Flächenart</th>
<th>Fläche</th>
<th>%</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Nettobauland</td>
<td>113.600m²</td>
<td>85.40%</td>
</tr>
<tr>
<td>öffentliche Verkehrsfläche</td>
<td>15.500m²</td>
<td>11.70%</td>
</tr>
<tr>
<td>öffentliche Grünfläche</td>
<td>3.900m²</td>
<td>2.90%</td>
</tr>
<tr>
<td>Gesamtfläche</td>
<td>133.000m²</td>
<td>100%</td>
</tr>
</tbody>
</table>
Inhaltsverzeichnis

Bauvorhaben: Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 7.MI.50
              Krischanweg der Hansestadt Rostock

I. Schriftlicher Teil

Deckblatt 1
Inhaltsverzeichnis 2

Textteil
1.0 Vorbemerkungen 3
2.0 Bestandserfassung Naturhaushalt und Landschaftsbild 4 - 5
3.0 Eingriffsbeschreibung und -bewertung 6 - 7
4.0 Grünordnungsmaßnahmen 8 - 9
5.0 Eingriffs-Ausgleichsregelung 10
6.0 Kosten der Grünordnungsmaßnahmen 11
7.0 Zeitliche Bindung der Grünordnungsmaßnahmen 12

Bildmaterial 1 - 4

II. Zeichnerischer Teil

Bestandsplan 1
Entwurf 2
Textteil

zum G R O N O R D N U N G S P L A N des Bebauungsplanes Nr.7.GE.50
Gewerbegebiet Krischanweg der Hansestadt Rostock

1.0 Vorbemerkungen

Vorliegende Planung entstand auf der Grundlage
- des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr.7.GE.50 (Stand Aug.1996)
- des Vermessungsplanes
- des Vorentwurfes des Landschaftsrahmenplanes
- des Stadtkartenwerkes der Stadt Rostock
- der Beratungen zum B-Plan im Amt für Stadtplanung am 20.7./22.11.94
  und am 16.08.1996
- der Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün vom 07.02.1995

Die vorhandene Landschaftssituation und der Pflanzenbestand wurden am 22.4.
und 5.6.94 vom Planverfasser kartiert.

Die gesetzlichen Grundlagen vorliegender Planung sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8 Dezember 1986
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.3.1987
- die Landesbauordnung Meckl.-Vorp. (LBauO M-V) vom 26.4.94
- das Landesnaturschutzgesetz Meckl.-Vorp. (NatSchG M-V) vom 10.1.92
- das Wassergesetz des Landes Meckl.-Vorp. (LWaG) vom 30.11. 92

Durch die gute Zusammenarbeit mit dem verantwortlichen Planungsbüro des Be-
bauungsplanes wurde erreicht, daß alle wesentlichen Ergebnisse des Grünord-
nungsplanes im Bebauungsplan enthalten sind.

Bei der Bewertung des Eingriffes und der Bemessung des Ausgleiches wurde die
"Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft
für das Land Hessen" verwendet.

Vorliegende Planung wurde am 4.8./11.10.und 28.11.94 im Amt für Stadtgrün
vorgetragen und die gegebenen Hinweise in die Planung eingearbeitet.
2.0 Bestandserfassung Naturhaushalt und Landschaftsbild

2.1 Lage/Größe
Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt eine Fläche von 13,2 ha.

2.2 Flächennutzung/Grad der Versiegelung
Erklärt das Verhältnis zwischen vegetationsloser Fläche und Vegetationsfläche stellt sich wie folgt dar:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Versiegelte Fläche</th>
<th>Vegetationsfläche</th>
<th>Gesamtfläche</th>
<th>Versiegelungsgrad</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>76.660 m²</td>
<td>56.340 m²</td>
<td>133.000 m²</td>
<td>57,6 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:
- versiegelte Flächen: 76.660 m²
  - Gebäude-, Beton- und Bitumenflächen: 68.290 m²
  - öffentl. Straßenfläche: 8.370 m²
- Vegetationsflächen: 56.340 m²
  - gärtn. Anlagen/strukturarne Grünflächen: 56.340 m²

2.3 Landschaftsbild/Erholungspotential/Schutzgebiete

2.4 Geologische Verhältnisse/Relief
Das Bebauungsgebiet liegt im Bereich der Sievershäuser Lehmmoräne, die sich vom Westufer der Warnow ab Bramow in Richtung Bad Doberan erstreckt. Entsprechend ihrer Entstehung ist sie eine weichseleiszeitliche Grundmoräne, die sich durch Grundwassernähe und größere Sandanteile auszeichnet.
Das Gelände ist durchwegs eben und weist keine Erhebungen aus. Es fällt von Süd nach Nord gleichmäßig ab.
2.5 Boden/Wasserhaushalt

Baugrunduntersuchungen lagen während der Bearbeitung nicht vor. Im Land-
schaftsrahmenplan werden für dieses Gebiet Bodenauffüllungen größerem Umfang
gegenübergestellt. Nach örtlichem Augenschein überwiegen jedoch sandige und
lehmsandige Bodensubstrate, die eine gute Versickerungsfähigkeit besitzen.
Mit Oberboden (Kulturboden) in größeren Mengen ist nicht zu rechnen.
Die vorh. Vegetation zeigt keine Grundwassernähe an. Feuchtstandorte wurden
nicht gefunden.

2.6 Klima/Luft

Rostock liegt im Übergangsbereich von atlantischem Maritimklima und osteu-
ropäischem Kontinentalklima. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,3 °C
und der mittlere Jahresniederschlag 588 mm. Etwa 55 % der Winde wehen aus
süd- bis westlicher Richtung. Luftbeeinträchtigungen sind bei ungünstigen
Windrichtungen durch die Hamburger Straße (starkes Verkehrsaufkommen) und
die zentrale Kläranlage C-.Hopp-Straße (Geruchsbelästigung) möglich.

2.7 Flora/Fauna

Die vorh. Vegetation besteht durchwegs aus dem Menschen angelegte,
strukturarme Grünflächen mit mehr oder weniger gepflegtem Zierrasen, Ziersträ-
chern und Bäumen. Sie ist nach der Biotopwertliste dem Biototyp Nr. 11.211
gärtnersch gepflegte Anlagen/kleine öffentliche Grünanlagen/Hausgärten mit
einem Biotopwert von 14 Punkten/m² zuzuordnen.

Die Artenzusammensetzung der Ziersträucher entspricht dem normalen Sortiment
und erscheint mit Ausnahme der Großsträucher an der Ecke Krischanweg/Rahn-
stätter Weg als nicht besonders schützenswert. Trotzdem sollten gesunde
Stauchbestände in die neu zu schaffenden Grünanlagen und in die Randpflan-
zung integriert werden. Im einzelnen kommen u. a. folgende Arten vor:

Berberitzen - Berberis thunbergii u. a.
Hartriegel - Cornus alba u. a.
Goldglöckchen - Forsythia intermedia
Fünffingerkraut - Potentilla fruticosa
Johannisbeere - Ribes sanguineum
Rosen - Rosa in versch. Arten und Sorten
Spierstrauch - Spiraea vanhouttei u. a.
Schneebere - Symphoricarpos albus laevigatus
Flieder - Syringa vulgaris u. a.

Als weitaus wichtiger und wertvoller sind die vorh. Bäume einzuordnen. Sie
wurden im Bestandsplan (s. Blatt 1) kartiert und nach Größe und Habitus be-
wertet. Besonders wertvoll sind

- die Pyramidenpappeln an verschiedenen Standorten in Reihen
- die Baumgruppe an der Ecke Krischanweg/Rahnstätter Weg
- die Schwarzpappeln an der Nordostecke des Plangebietes
- die Großbäume auf der priv.Grünfläche der Berufsschule
- die beiden Birken (Betula maximowicziana) am Krischanweg.

Weiterhin kommen folgende Arten vor:

Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
Sand-Birke - Betula pendula
Esche - Fraxinus excelsior
Sommer-Linde - Tilia platyphyllos
Lärche - Larix decidua
Kastanie - Aesculus hippocastanum
Silber-Pappel - Populus alba
Silber-Weide - Salix alba
Traubenkirsche - Prunus serotina

Angaben zur Fauna liegen nicht vor. Der Lebensraum für Tiere beschränkt sich
auf die wenigen Grünflächen, die nicht untereinander vernetzt sind. Auf Grund
der engen Bebauung und der Bewegungs- und Geräuschbelastung des Gewerbege-
bietes ist nur mit einer geringen Anzahl von Singvögeln, Insekten und Klein-
lebewesen zu rechnen.
3.0 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

3.1 Eingriffsbeschreibung


Im nördlichen Teil des Krischanweges wurde der Pflanzstreifen für die Baumallee in einer Breite von 2,50 m zwischen Straße und Gehweg angeordnet. Die privaten Parkstellplätze sind auf den Grundstücken zu errichten. Öffentliche Parkstellplätze wurden im Bereich des Krischanweges und zwischen Baufeld Mi4 und GGeI angeordnet.

Es ist anzunehmen, daß die gesamte tiefbautechnische Erschließung neu gebaut werden muß.

Entsprechend dem Bebauungsplan wird sich nach Abschluß der Baumaßnahmen auf dem Plangebiet bei voller Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl folgende Flächenverteilung einstellen:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Baufeld</th>
<th>versieg. Fläche</th>
<th>Veget. Fläche</th>
<th>Gesamtfläche</th>
<th>Vers. Grad</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Mi 1</td>
<td>2.700 m²</td>
<td>1.800 m²</td>
<td>4.500 m²</td>
<td>60,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Mi 2</td>
<td>5.560 m²</td>
<td>3.710 m²</td>
<td>9.270 m²</td>
<td>60,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Mi 3</td>
<td>5.680 m²</td>
<td>3.780 m²</td>
<td>9.460 m²</td>
<td>60,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Mi 4</td>
<td>5.820 m²</td>
<td>3.880 m²</td>
<td>9.700 m²</td>
<td>60,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Mi 5</td>
<td>6.220 m²</td>
<td>4.150 m²</td>
<td>10.370 m²</td>
<td>60,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Mi 6</td>
<td>7.240 m²</td>
<td>4.830 m²</td>
<td>12.070 m²</td>
<td>60,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Mi 7</td>
<td>2.440 m²</td>
<td>1.620 m²</td>
<td>4.060 m²</td>
<td>60,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Mi 8</td>
<td>3.760 m²</td>
<td>2.510 m²</td>
<td>6.270 m²</td>
<td>60,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>GGe 1</td>
<td>16.560 m²</td>
<td>4.140 m²</td>
<td>20.700 m²</td>
<td>80,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>GGe 2</td>
<td>7.800 m²</td>
<td>1.950 m²</td>
<td>9.750 m²</td>
<td>80,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>GGe 3</td>
<td>2.560 m²</td>
<td>640 m²</td>
<td>3.200 m²</td>
<td>80,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>GGe 4</td>
<td>10.980 m²</td>
<td>2.740 m²</td>
<td>13.720 m²</td>
<td>80,0 %</td>
</tr>
<tr>
<td>Trafo</td>
<td>360 m²</td>
<td>170 m²</td>
<td>530 m²</td>
<td>67,9 %</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Zwischensumme | 77.680 m² | 35.920 m² | 113.600 m² | 68,4 %
Verkehrsfläche | 13.020 m² | 2.480 m² | 15.500 m² | 84,0 %
offentl. Grünfl. | 0 m² | 3.900 m² | 3.900 m² | 0,0 %

Gesamtfläche | 90.700 m² | 42.300 m² | 133.000 m² | 68,2 %

3.2 Eingriffsauwirkungen

Die unter Punkt 3.1 beschriebenen Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nachhaltig verändern und stellen einen Eingriff nach § 8 BNatSchG dar, der auszugleichen ist.
3.2.1 Landschaftsbild

3.2.2 Relief/Boden/Wasserhaushalt
Durch die differenzierte höhenmäßige Einordnung der Straßen und Gebäude kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung des Reliefs. Größere Bodenauf- und -abträge sind nicht vorgesehen.
Die vorh. Bodenstruktur wird durch
- Oberbodensicherung und Bodenbewegungen
- Verdichtungen durch den Baustellenbetrieb
- Bebauung und zusätzliche Versiegelungen zerstört,
Die natürlichen Funktionen des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher, sein biologisches Leistungspotential und seine Filterfunktion für das Grundwasser werden gestört und teilweise beseitigt. Der Wasserhaushalt wird insbes. durch die zu erwartenden Baumaßnahmen im unterirdischen Bauraum und die zusätzlichen Versiegelungen (10,6 %) negativ beeinträchtigt.

3.2.3 Klima/Luft
Das Kleinklima des Standortes wird sich durch die erhöhte Wärmestrahlung der geplanten Gebäude, die Verringerung der Luftfeuchtigkeit und die Zunahme der Luftverunreinigung durch Abgase (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Gebäudeheizung) negativ verändern.
Durch die vorgesehene Durchgrünung des Gewerbegebiets wird sich langfristig wieder eine Verbesserung des Kleinklima einstellen.

3.2.4 Flora/Fauna

Die vorh. Fauna wird durch das Baugeschehen vertrieben bzw. geht zu Grunde. Über einen längeren Zeitraum wird sich jedoch eine neue Tier- und Kleinebenwelt entwickeln.
4.0 Grünordnungsmaßnahmen

Für den Schutz und die Erhaltung der vorh. Natur, die Minimierung und den Ausgleich des geplanten Eingriffes sowie die Schaffung eines leistungsfähigen Grünflächensystems werden für das Plangebiet folgende Maßnahmen auf der Grundlage des §9(1) Nr.15, 20 und 25 BauGB festgesetzt:

01. Der anstehende Oberboden ist entsprechend DIN 18 915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.


03. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Überschußwasser ist möglichst zu versickern bzw. in das öffentliche Regenwassernetz anzuleiten.


05. Die Planstraße 1 (Krischanweg) ist mit mind. 70 St. großkronigen Laubbäumen einer Art (Ahorn, Linde oder Ulme) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen.

06. Die Planstraße 2-4 sind mit mind. 40 St. kleinkronigen Laubbäumen (Rotdorn, Baumhasel, Muhlbere, Eberesche, Blütenkirschen) mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 7,50 m zu bepflanzen.

07. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und der zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 qm je Baum anzulegen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben -Wurzelbrücken vorzusehen.

08. Für die Randpflanzung entlang der Straßenbahntrasse und der Wiesen an der Jägerbäck gilt Pflanzbindung. Diese Flächen sind in einer Breite von mind. 6 m mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend der Empfehlungsliste B des Amtes für Stadtgrün Rostock zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.


13. Liste der landschaftstypischen Gehölze:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Großkronige Bäume</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Acer platanoides</td>
<td>Spitz-Ahorn</td>
</tr>
<tr>
<td>Acer pseudoplatanus</td>
<td>Berg-Ahorn</td>
</tr>
<tr>
<td>Alnus glutinosa</td>
<td>Schwarz-Erle</td>
</tr>
<tr>
<td>Betula pendula</td>
<td>Sand-Birke</td>
</tr>
<tr>
<td>Carpinus betulus</td>
<td>Hain-Buche</td>
</tr>
<tr>
<td>Fraxinus excelsior</td>
<td>Esche</td>
</tr>
<tr>
<td>Quercus robur</td>
<td>Stiel-Eiche</td>
</tr>
<tr>
<td>Populus tremula</td>
<td>Zitter-Pappel</td>
</tr>
<tr>
<td>Salix alba</td>
<td>Silber-Weide</td>
</tr>
<tr>
<td>Tilia cordata</td>
<td>Winter-Linde</td>
</tr>
<tr>
<td>Ulmus carpinifolia</td>
<td>Ulme</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Kleinkronige Bäume</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Acer campestre</td>
<td>Feld-Ahorn</td>
</tr>
<tr>
<td>Crataegus laevigata</td>
<td>Rot-Dorn</td>
</tr>
<tr>
<td>Prunus avium</td>
<td>Vogel-Kirsche</td>
</tr>
<tr>
<td>Prunus padus</td>
<td>Trauben-Kirsche</td>
</tr>
<tr>
<td>Sorbus aucuparia</td>
<td>Eberesche</td>
</tr>
<tr>
<td>Sorbus intermedia</td>
<td>Schwedische Mehleere</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Sträucher</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Acer campestre</td>
<td>Feld-Ahorn</td>
</tr>
<tr>
<td>Cornus sanguinea</td>
<td>Roter Hartriegel</td>
</tr>
<tr>
<td>Corylus avellana</td>
<td>Wald-Hasel</td>
</tr>
<tr>
<td>Crataegus monogyna</td>
<td>Weiß-Dorn</td>
</tr>
<tr>
<td>Euonymus europaeus</td>
<td>Pfaffenhütchen</td>
</tr>
<tr>
<td>Hippophae rhamnoides</td>
<td>Sanddorn</td>
</tr>
<tr>
<td>Ligustrum vulgare</td>
<td>Liguster</td>
</tr>
<tr>
<td>Prunus padus</td>
<td>Traubenkirsche</td>
</tr>
<tr>
<td>Prunus spinosa</td>
<td>Schlehe</td>
</tr>
<tr>
<td>Rhamnus frangula</td>
<td>Faulbaum</td>
</tr>
<tr>
<td>Rosa canina</td>
<td>Hunds-Rose</td>
</tr>
<tr>
<td>Salix spec.</td>
<td>Weiden,versch.Arten</td>
</tr>
<tr>
<td>Sambucus nigra</td>
<td>Schwarzer Holunder</td>
</tr>
<tr>
<td>Viburnum opulus</td>
<td>Gemeiner Schneeball</td>
</tr>
</tbody>
</table>
5.0 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Beim Vergleich zwischen Bestand (s.Punkt 2.0) und Planung (s.Punkt 3.0) ergibt sich nach der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft für das Land Hessen" folgender Kompensationsbedarf:

5.1 Biotopwertliste Bestand

<table>
<thead>
<tr>
<th>Fläche</th>
<th>Nutzungtyp</th>
<th>Wertpunkte/m² Biotopwert</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>68.290 m²</td>
<td>versiegelte Flächen (Gebäude, Beton)</td>
<td>204.870</td>
</tr>
<tr>
<td>8.370 m²</td>
<td>Straßenfläche (Beton, Pflaster, Bitumen)</td>
<td>25.110</td>
</tr>
<tr>
<td>56.340 m²</td>
<td>gärtn.Anlagen/strukturarme Grünflächen</td>
<td>788.760</td>
</tr>
</tbody>
</table>

133.000 m²   1.018.740

5.2 Biotopwertliste Planung

<table>
<thead>
<tr>
<th>Fläche</th>
<th>Nutzungtyp</th>
<th>Wertpunkte/m² Biotopwert</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>77.680 m²</td>
<td>überb./vers.Flächen auf den Grundstücken</td>
<td>233.040</td>
</tr>
<tr>
<td>5.000 m²</td>
<td>Hecken/Gebüschrpl. auf den Grundstücken</td>
<td>135.000</td>
</tr>
<tr>
<td>23.740 m²</td>
<td>gärtn.Anlagen auf den Grundstücken</td>
<td>323.360</td>
</tr>
<tr>
<td>7.180 m²</td>
<td>vers.Flächen/Wege (20% der Veg.Flächen)</td>
<td>21.540</td>
</tr>
<tr>
<td>13.020 m²</td>
<td>Straßenfläche (Beton, Pflaster, Bitumen)</td>
<td>39.060</td>
</tr>
<tr>
<td>2.480 m²</td>
<td>Straßenbegleitgrün</td>
<td>34.720</td>
</tr>
<tr>
<td>3.900 m²</td>
<td>öffentl.Grünanlagen</td>
<td>54.600</td>
</tr>
</tbody>
</table>

133.300 m²   850.320

<table>
<thead>
<tr>
<th>Fläche</th>
<th>Nutzungtyp</th>
<th>Wertpunkte/m² Biotopwert</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.540 m²</td>
<td>Kronentraufe (55 Straßenbäume x 28 m²)</td>
<td>47.740</td>
</tr>
<tr>
<td>4.032 m²</td>
<td>Kronentraufe (144 Bäume d.Grundst.x28 m²)</td>
<td>124.992</td>
</tr>
</tbody>
</table>

1.023.052

Von den geplanten 110 St. Straßenbäumen wurden 55 St. als 5-facher Ersatz für die 11 zu fallenden Pyramidenpappeln abgezogen. Die Bäume auf den Grundstücken errechnen sich entsprechend den Festlegungen unter Punkt 4(03) aus 80 % der nicht bebaubaren Grundstücksfläche (Vegetationsfläche) : 200 m² (35.920 m² x 0,8 : 200 = 143,68).

Zusätzlicher Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Verlust an Naturnähe, Vielfalt, Bedeutungswandel oder Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht.

5.3 Kompensationsbedarf

Aus der Gegenüberstellung von Biotopwertliste Planung und Bestand ergibt sich eine positive Differenz von

1.023.052 Punkten (Planung) - 1.018.740 Punkten (Bestand) = + 4.312 Punkten.

Bei Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan gilt damit der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort als ausgeglichen.
6.0 Kosten der Grünordnungsmassnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Vorhabenträger.

Die Kosten für das Verkehrsgrün sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB).

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Grundstücke (öffentliches Grün) sind durch die Gemeinde durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche in Rechnung zu setzen (§ 8 a(1-4) BNatSchG).

Die Kosten des Straßenbegleitgrüns und der öffentlichen Grünflächen werden wie folgt eingeschätzt:

| 70 St. Bäume mB StU 18-20 (Straßengrün) a 700 DM | 49.000 DM |
| 40 St. Bäume mB StU 14-16 (Straßengrün) a 400 DM | 16.000 DM |
| 480 m³ niedrige Sträucher (Straßengrün) a 20 DM | 9.600 DM |
| 2.000 m³ Rasen (Straßengrün) a 7 DM | 14.000 DM |
| 3.900 m³ öffentl. Grünflächen a 15 DM | 58.500 DM |

Summe 147.100 DM
10 % Nebenkosten 14.710 DM
Nettosumme 161.810 DM
15 % Mehrwertsteuer 24.272 DM
Bruttosumme 186.082 DM
7.0 Zeitliche Bindung der Begrünungsmaßnahmen

Die vorgegebenen Begrünungsmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen.

Sonder
Gert Parsche
Verfasser
Holz-Pappel
markanter Einzelbaum am Eingang
des Gewerbegebietes

Blut-Pflaume
große Buschgruppe am
Eingang des Gewerbegebietes

Berg-Ahorn
und
Winter-Linde
wertvolle Baumgruppe im
Kindergarten gelände
IV
Japanische Birke
dendrologisch wertvoll

V
Pyramiden-Pappel-Reihe
weitgehend sichtbare Trenn- und Orientierungspflanzung

VI
Blut-Pflaume
prächtiges Einzelexemplar
VII
Silber-Pappelnentlang der Straßen-
bahnlinie-
dendrologisch
wertvoll

VIII
Silber-Weide
Spitz-Ahorn
Holz-Pappel
weit in sichtbare Trennpflanzung
zwischen 2 Gewerbeflächen

IX
Schwarz-Pappel
mächtiger Einzelbaum-
raumbestimmend
Panoramabild von Holz-Pappeln, Linden und Großsträuchern