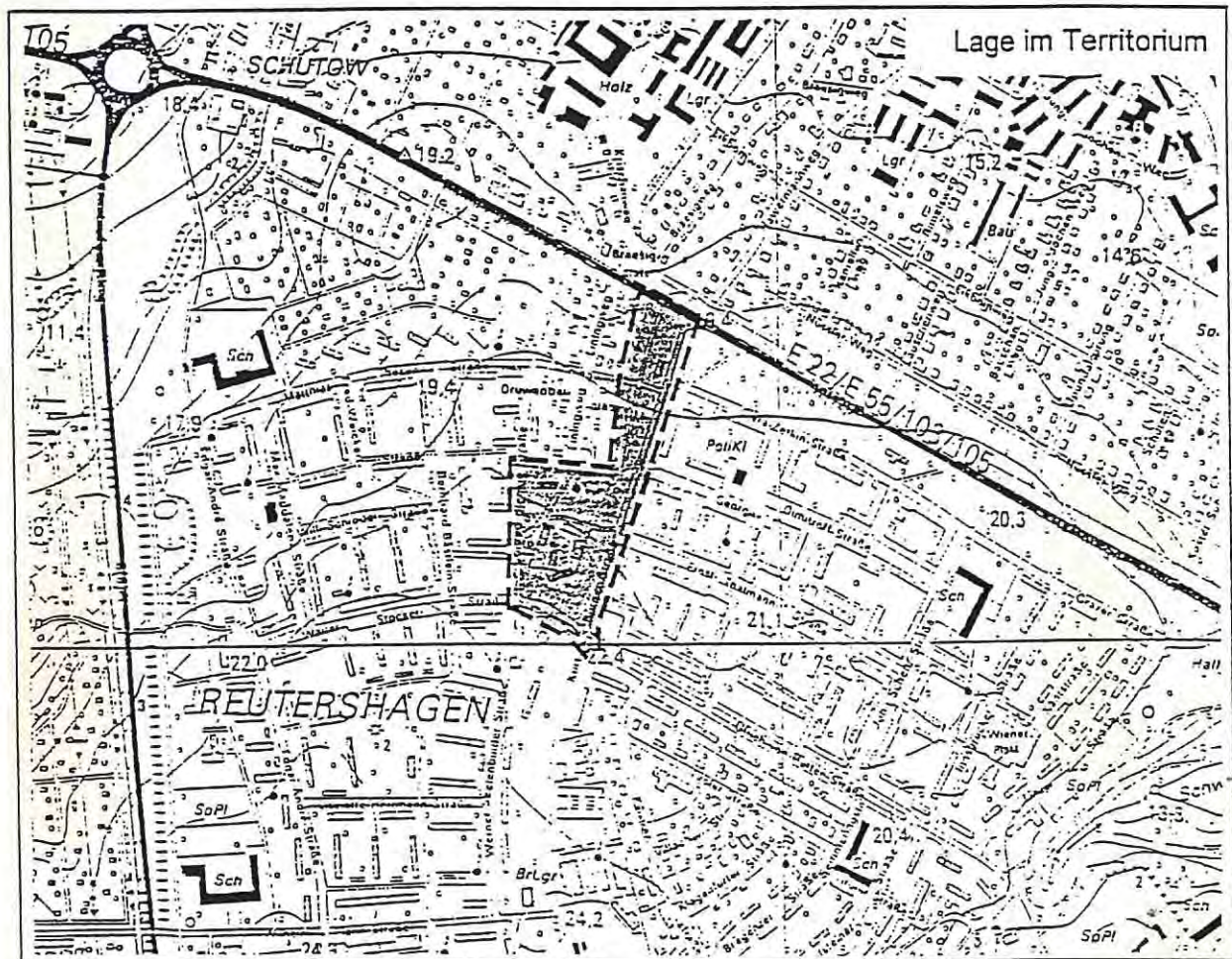


HANSESTADT ROSTOCK

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 07.MK.04 Kerngebiet „Zentrum Reutershagen“

Für den Bereich zwischen Hamburger Straße, Goerdelerstraße, Walter-
Stöcker-Straße, Conrad-Blenkle-Straße und Bebauung am Liningweg



Begründung

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 03.12.1997

geändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 27.01.1999

ausgefertigt am 04.03.99



.....
Oberbürgermeister

1.	Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2.	Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
3.	Inhalt des Flächennutzungsplanes	2
4.	Anlaß und Ziel der Planung	2
5.	Bestand	3
5.1	Angrenzende Bereiche	3
5.2	Nutzungs- und Baustruktur	4
5.3	Grün- und Freiraumstruktur	4
5.4	Topographie, geologische und hydrogeologische Verhältnisse	5
5.5	Verkehrliche Erschließung	5
6.	Altlasten und Kampfmittel	6
6.1	Altlasten	6
6.2	Kampfmittel	6
7.	Verträglichkeit mit vorhandenen Nutzungen	6
8.	Planinhalte	7
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Gestalterische Festsetzungen	7
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
8.1.3	Gestalterische Festsetzungen	11
8.2	Erschließung	11
8.2.1	Erschließung und Anlieferung	11
8.2.2	Ruhender Verkehr	12
8.2.3	Zusätzliches Verkehrsaufkommen	12
8.2.4	Fußgänger und Radfahrer	13
8.3	Grünordnung	14
	Kinderspielplätze	17
8.4	Eingriffe in Natur und Landschaft	18
8.5	Lärmschutz	20
8.5.1	Verkehrslärmimmissionen	20
8.5.2	Immissionen durch gewerbliche Nutzungen	21
	Bereich <i>Conrad-Blenke-Straße</i>	21
	Bereich der geplanten Anlieferzonen	21
8.5.3	Wohnbebauung am <i>Liningweg</i>	22

8.6	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	23
8.6.1	Energie	23
8.6.2	Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasser	23
8.6.3	Löschwasser und Brandschutz	24
8.6.4	Abfall	24
9.	Bodendenkmalpflege	25
10.	Flächen- und Kostenangaben	25
11.	Sonstige Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26
	Vermessungstechnische Aufnahmepunkte	26
	Straßenbeleuchtung	26
	Bodenaushub	26
	Bauliche Maßnahmen für behinderte und alte Menschen/Barrierefreies Bauen	26

ANLAGEN

Tabelle 1: Eingriffsflächenwert

Tabelle 2: Erhalt (Altanlagenwert)

Tabelle 3: Kompensationsflächenwert (Neuanlagenwert oder Ausgleich)

Tabelle 4: Kostenschätzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(Tabelle 1 - 4 aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 07.MK.04)

1. Planungsrechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches (BauGBAndG) vom 30.07.1996 (BGBl. I Nr. 40, S. 1189), das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.93 (BGBl. I S. 623), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.87 (BGBl. I S. 890), zuletzt geändert am 06.08.93 (BGBl. I S. 1458), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.90 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.93 (BGBl. I Seiten 466, 479), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.90 (BGBl. I 1991 S. 58) und die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.94; alle in der jeweils geltenden Fassung.

Der Hauptausschuß der Hansestadt Rostock hat in seiner Sitzung am 30.01.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.MK.04 Kerngebiet „Zentrum Reutershagen“ beschlossen.

Auf Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses Nr. 154/10/1990 vom 05.12.1990 über die Einleitung von Bebauungsplanverfahren zu ausgewählten Planungsgebieten, der Aussagen zum „Zentrum Reutershagen“ enthält, wurde im Februar 1995 ein kombinierter Architekten- und Investorenwettbewerb durch die Hansestadt Rostock ausgeschrieben.

Entsprechend der festgelegten Verfahrensweise nach Durchführung des Wettbewerbes im Rahmen der Wettbewerbsauslobung¹ wurde das Architekturbüro P+R (Architekten BDA, M. Arendt • J. Boche • D. Krüger, Steindamm 33, 20099 Hamburg) als 1. Preisträger mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Bürger über die allgemeine Zielsetzung der Planung fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 20.11.96 eine Einwohnerversammlung im Saal der Hanse-Kaserne in Reutershagen statt, deren Durchführung vorab ortsüblich bekanntgemacht wurde.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat in ihrer Sitzung am 04.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 - 3 BauGB-MaßnahmenG beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.07.1997 bis 08.08.1997 statt. Dieser Beschluß wurde am 25.06.1997 im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht.

Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

¹ „Der von der Jury als beste Arbeit bewertete Beitrag verpflichtet den Investorenpartner, die weitere Hochbauplanung mit diesem Planungspartner durchzuführen. Das Amt für Stadtplanung klärt mit gleichem Planungspartner die Modalitäten zum Entwurf des Bebauungsplanes (...).“

Die Grünordnungsbelange sind in einem Grünordnungsplan erarbeitet, der neben einer Bewertung und Kartierung des derzeitigen Flächenzustandes eine detaillierte Eingriffsbewertung beinhaltet und die Grundlage für grünordnerische Festsetzungen und landschaftspflegerische Maßnahmen darstellt.

2. Lage des Planungsgebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet liegt rund 4 km westlich der Rostocker Innenstadt in zentraler Lage innerhalb des Stadtteils Reutershagen. Die ca. 4,1 ha große Fläche wird begrenzt:

Im Norden: durch die *Hamburger Straße* sowie das südliche Bebauungsende des *Liningwegs*

Im Osten: durch die *Goerdelerstraße*

Im Süden: durch die *Walter-Stöcker-Straße*

Im Westen: durch die *Conrad-Blenkle-Straße* sowie durch das östliche Bebauungsende des *Liningwegs*.

Kartengrundlage ist die Flurkarte „Reutershagen Markt“ (Gemarkung Schutow, Flurbezirk V), die vom Kataster- und Vermessungsamt der Hansestadt Rostock nach einer Neuvermessung im Juni 1996 erstellt wurde. In die verwendete Flurkarte wurden die Flurstücksabgrenzungen und -bezeichnungen (Stand August 1997) eingearbeitet.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan steht der Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Er entwickelt sich aus dem übergeleiteten Flächennutzungsplan und dem Entwurf des überarbeiteten Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock, in dem das zu bebauende Planungsgebiet als Kerngebietsfläche (MK) dargestellt ist.

Gemäß § 246 a (1) Nr. 4 bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

4. Anlaß und Ziel der Planung

Unmittelbarer Anlaß der Planung ist die ungenügende Ausstattung des Stadtteils Reutershagen mit Versorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen, da seit Entstehung der umliegenden Wohnquartiere die Bebauung auf der als Stadtteilzentrum vorgesehenen Fläche aussteht.

Zur Behebung der funktionalen und städtebaulich-räumlichen Mißstandssituation im Bereich des teilweise mit Baracken bebauten Grundstückes und der angrenzenden unvollständigen Platz- und Straßenräume wurde im Frühjahr 1995 von der Hansestadt Rostock ein kombinierter Architekten- und Investorenwettbewerb für ein

„multifunktionales Wohngebietszentrum mit Wohnanteil“ ausgelobt, der das Ziel hatte, alternative Bebauungsvorschläge mit unterschiedlichen Erschließungs- und Gestaltungsansätzen für das Quartier in Verbindung mit Aussagen zur stadtstrukturellen Einbindung zu erhalten.

Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf bildet die rahmensetzende Grundlage für das Bauvorhaben und das Bauleitplanverfahren.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Einordnung der dringend benötigten Versorgungseinrichtungen und für die städtebauliche Neuordnung des zentralen Bereiches des Stadtteils Reutershagen geschaffen werden.

Im einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung einer Integrationszone für das gesellschaftlich-kulturelle Leben als stadt-räumliche Verknüpfung der vorhandenen Bau- und Raumstruktur,
- planungsrechtliche Sicherung der für die technische Infrastruktur erforderlichen Anlagen,
- Sicherung und Entwicklung des vorhandenen, stadtbildprägenden Grünzuges an der *Goerdelerstraße*,
- Stadtbildverbesserung im zentralen Wohngebietsbereich,
- planungsrechtliche Umsetzung der Aufgabenstellung zum durchgeführten Wettbewerb und Sicherung der bislang erarbeiteten Planungsziele.

5. Bestand

5.1 Angrenzende Bereiche

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum des überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Stadtteils Reutershagen (ca. 20.000 Einwohner) nordwestlich des Kreuzungsbereiches *Walter-Stöcker-Straße / Goerdelerstraße / Ulrich-von-Hutten-Straße*.

An das Planungsgebiet grenzen Wohngebiete, die in Etappen gebaut wurden und in denen unterschiedliche Architekturhaltungen ablesbar sind:

„Neoklassizistische“ Architektur der Stalinzeit (1953 - 1957),
Putzbauten mit Steildach (1957 - 1961),
Klinkerbauten mit Steildach (1958 - 1961),
Plattenbauten mit Steildach (1959 - 1960),
Plattenbauten mit Flachdach (1963 - 1978) sowie
eingeschossige Siedlungshäuser am *Liningweg* (1920er Jahre).

Das unmittelbar südlich angrenzende Quartier wird durch das sanierungsbedürftige Postgebäude, den provisorischen Bau der Sparkasse und ein ehemaliges Wohnheim der DSR geprägt.

Der südwestlich gelegene Wochenmarktplatz wird als Busendhaltestelle für drei Buslinien und Parkplatz genutzt und ist mit diversen Verkaufsbuden bestückt.

5.2 Nutzungs- und Baustruktur

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes stehen gegenwärtig mehrere eingeschossige Baracken, die überplant werden. Weiter nördlich befindet sich an der *Conrad-Blenkle-Straße* das eingeschossige Betriebsgebäude einer chemischen Reinigung (Firma Rotex). Es ist davon auszugehen, daß der Betrieb an diesem Standort mittelfristig erhalten bleibt, so daß die Fläche vorläufig nicht disponibel ist.

Östlich des Rotex-Gebäudes befindet sich ferner ein Tiefbunker, der nicht mehr benötigt wird und infolgedessen überbaut bzw. beseitigt wird. Die daneben stehende Trafostation muß aufgrund der geplanten Bebauung verlagert werden.

5.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird von einem rd. 30 - 50 m breiten, überwiegend offenen und von den Randbereichen einsehbaren öffentlichen Grünzug entlang der *Goerdelerstraße* tangiert, der als stadtteilprägende Grünstruktur für Reutershagen zu bewerten ist und darüber hinaus u.a. klimatische Funktionen übernimmt. Er setzt sich nach Süden bis in die freie Landschaft fort und geht dort in einen nach BNatschG § 18 geschützten Landschaftsbestandteil "Mähwiesen und Erlenwald Reutershagen" und Kleingartengebiete über.

Der vorwiegend durch Baumgruppen strukturierte Grünzug wird durch kurzgehaltene, artenarme Scherrasenflächen und Einzelgehölze sowie meist kleinflächige Siedlungsgehölzbestände aus überwiegend Ziergehölzarten geprägt. Die Grünflächen werden durch vollständig oder teilweise versiegelte Verkehrsflächen umgeben. Die vorhandenen Biotoptypen des Grünzuges besitzen für den Arten- und Naturschutz eine allgemeine oder mittlere Wertigkeit, im städtebaulichen Zusammenhang ist der Grünzug jedoch von besonderer, übergeordneter Bedeutung. Er fungiert als "grüne" Wegeverbindung für Fußgänger abseits der Straßen und dient als verhältnismäßig sicherer Schulweg für Kinder. Hervorzuheben ist die Anbindung der südlich an den Grünzug und die Ortslage anschließenden Kleingartengebiete und die freie Landschaft mit einer hohen Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung. Somit ermöglicht der Grünzug zumindest potentiell eine gute Erreichbarkeit dieser Gebiete, was derzeit jedoch durch fehlende, durchgehende Fußwege (abseits der Straßen) nicht gegeben ist. Allgemein trägt er zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches bei und beeinflusst dadurch das Wohlbefinden der Bewohner. Durch eine gestalterische Aufwertung des Grünzuges könnte die Qualität der wohnungsnahen Freifläche noch gesteigert werden.

Die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des Grünzuges ist durch die Störeinflüsse des Kfz-Verkehrs, insbesondere der *Goerdelerstraße* (Schadstoffe, Lärm und visuelle Störung), und gestalterische Mängel derzeit stark eingeschränkt, könnte jedoch durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden.

Zusätzlich zu den im Bestandsplan mit Nummer und Standort erfaßten 78 freistehenden Einzelbäumen (hauptsächlich Berg- und Spitzahorn, sowie Linden, Birken und Kastanien), die sich meist aus Gruppen von 3 - 6 Bäumen zusammensetzen und überwiegend einen Kronendurchmesser von 6 - 8 m aufweisen, fallen insgesamt 133 Bäume der geschlossenen Gehölzbestände aufgrund ihrer Größe unter die Baumschutzverordnung.

Die Vitalität der Bäume ist gut bis mäßig. Insbesondere in Straßennähe treten teilweise Schädigungen auf, die sich durch schütterere Kronen und Blattnekrosen äußern.

Zu den Hausgärten am *Liningweg* besteht eine Begrenzung durch einen vielfältigen, dichten Gehölzstreifen, der durch Blütimehölze jahreszeitliche Farbaspekte zeigt. Hier sind Sitznischen mit Bänken angeordnet. Die kleinen Gehölzflächen im südlichen und westlichen Bereich bewirken eine gewisse Anreicherung des Landschaftsbildes.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme und -bewertung der vorhandenen Grünstrukturen erfolgte im Rahmen des parallel bearbeiteten Grünordnungsplanes.

5.4 Topographie, geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Das weitgehend ebene Gebiet liegt im Planungsbereich bei 18 - 22 m ü. NN und steigt von Nord nach Süd leicht an.

Der Planungsraum liegt in einem Strauchmoränenkomplex mit einer oberflächennah anstehenden mächtigen Geschiebemergelschicht. Der Baugrund ist tragfähig. Die vorherrschende Bodenart des nordwestlichen Planungsgebietes ist sandig-toniger Lehm, während südöstlich vor allem lehmiger Sand ansteht. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist als gering bis mäßig einzustufen.

Sickerwasser tritt bei 1,5 m unter Flur auf. Der Grundwasserspiegel in Ruhe ist bei 13,7 m ü. NN zu erwarten (ca. 5 - 10 m unter Flur). In einer Teufenlage von -25 m NN findet sich ein beständiger Leithorizont von 1 - 10 m Mächtigkeit, der als Grundwasserleiter für die Rostocker Trinkwasserversorgung von Bedeutung ist. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Nordosten zur Warnow.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die *Goerdelerstraße* direkt an das Hauptstraßennetz der Stadt Rostock (*Hamburger Straße*, *Schutower Ring*, *Barnstorfer Ring*, B 103 / 105) angebunden. Es liegt im Einzugsbereich der Straßenbahnhaltestelle Reutershagen (Linien 2 und 12) und wird von 3 Buslinien, deren Endhaltestelle sich unmittelbar angrenzend auf der Wochenmarktfäche befindet, erschlossen.

Das Planungsgebiet ist für Fußgänger und Radfahrer aus dem näheren Einzugsgebiet über die Wohn- und Anliegerstraßen mit zumeist ampelgeregelten Fußgängerüberwegen über die Hauptstraßen - insbesondere auch vor dem Standort - gut erreichbar, auch wenn ein durchgängiges Fuß- und Radwegesystem zur Zeit nicht besteht. Es wird gegenwärtig von regelmäßigen Fußgängerströmen zwischen den ÖPNV-Haltestellen, den östlich der *Goerdelerstraße* und nördlich der *Ulrich-von-Hutten-Straße* gelegenen Handelseinrichtungen und den umgebenden Wohnbereichen tangiert bzw. gequert.

Durch die Planung ist mit einer weiteren Verstärkung dieser Fußgänger- und Radfahrerströme zu rechnen.

6. Altlasten und Kampfmittel

6.1 Altlasten

Das Altlastenkataster der Hansestadt Rostock verzeichnet innerhalb des Planungsgebietes den gewerblichen Betrieb der Chemischen Reinigung der Firma Rotex (ehemals „VEB Fortschritt Textilreinigung“) als Altstandort.

Gestützt auf eine Befragung von Zeitzeugen schließt das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock einen Altlastenverdacht für das Gelände aus und sieht keinen Anlaß für die Durchführung von Altlastenuntersuchungen.

Sollte bei der Realisierung des Vorhabens festgestellt werden, daß Altlasten eingelagert sind bzw. eine Beeinträchtigung durch Altlasten zu befürchten ist, ist unverzüglich das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Rostock, Abteilung Abfallwirtschaft zu benachrichtigen. Der Grundstückseigentümer ist in diesem Fall als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet (§ 11 KrW-/AfG vom 27.09.1994). Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AfG.

6.2 Kampfmittel

Das Plangebiet ist dem Landesamt für Katastrophenschutz / Munitionsbergungsdienst nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Es ist dennoch nicht auszuschließen, daß Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten kampfmittelverdächtige Gegenstände aufgefunden auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu verständigen und ggf. die Polizei bzw. Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Alle Arbeiten und Maßnahmen, die durch Dienststellen des Bundes oder der Auftragsverwaltung erteilt werden, sind kostenpflichtig. Bauherren tragen die Kosten der Sondierung und ggf. Freilegung von Kampfmitteln.

7. Verträglichkeit mit vorhandenen Nutzungen

Bezüglich der Zulässigkeit bzw. Gefährdungsabschätzung für Wohnungsneubau in unmittelbarer Nähe der Chemischen Reinigung der Firma Rotex wurden durch das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock eigene Abschätzungen vorgenommen und mehrere Fachgespräche geführt.

Der Betrieb arbeitet mit zwei Reinigungsmaschinen in geschlossener Bauart, so daß die zur Reinigung verwendete Chemikalie Tetrachlorethen (C_2Cl_4) nach dem Reinigungsprozeß aufgefangen, gereinigt und weiterverwendet werden kann. Die Lösungsmittelverluste belaufen sich unter 1 %. Unter den derzeitigen Betriebsbedingungen

gen werden täglich maximal 20 l Tetrachlorethen emittiert. Tetrachlorethen ist eine giftige, nicht brennbare Flüssigkeit, die unter ungünstigen Umständen (Temperatur, UV-Strahlung) zu Phosgen- und Chlorgas reagieren kann. Nach Angaben des Firmeninhabers sind die Lösungsmittelverluste noch weit geringer und liegen bei ca. 2 l pro Tag.

Rückfragen beim TÜV Nord e.V. Hamburg, der auch die regelmäßigen Messungen nach 2. VO BImSchG durchführt, haben bestätigt, daß Beeinträchtigungen der Nachbarschaft aufgrund der geringen Emissionsmengen und der hohen Verdünnungsrate nicht zu erwarten sind. Messungen in Lüneburg bei einer gleichartigen Reinigungsanlage haben in einer Entfernung von 12 - 15 m keinen Nachweis von Immissionen mehr erbringen können.

8. Planinhalte

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Gestalterische Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 1 (2) BauNVO als Kerngebietsfläche (MK) festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur (§ 7 (1) BauNVO). Darüber hinaus sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber / -leiter und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO) allgemein zulässig.

Das geplante Stadtteilzentrum soll neben einem festgesetzten Wohnanteil in den Obergeschossen vielfältige, insbesondere auf die Versorgung des Wohnstandortes Reutershagen ausgerichtete, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe unterschiedlicher Branchen sowie Freizeiteinrichtungen beherbergen und sich damit zu einem „multifunktionalen Zentrum“ des Stadtteiles entwickeln.

Die geplante Bebauung gliedert sich in drei separate Baukörpern, die durch eine - in Nordsüdrichtung verlaufende - überdachte Passage miteinander verbunden sind. In der Planzeichnung (Teil A) werden entsprechend der Gebäudegliederung die Bauflächen 1, 2 und 3 unterschieden, wobei die Bauflächen 1 und 2 durch die in Nordsüdrichtung verlaufende Längspassage voneinander getrennt sind.

Für die einzelnen Bauflächen sind im Teil B differenzierte textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung und zum Anteil der Wohnnutzung getroffen.

Festsetzungen zu Einzelhandelseinrichtungen und Läden

Bei der Einordnung von Handels- und Verkaufseinrichtungen soll eine Verkaufsfläche von 5000 m² nicht überschritten werden, um innenstadtrelevante, über die Funktion einer Stadtteilversorgung hinausgehende Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben zu verhindern. Dieser Parameter basiert auf planerischen Aussagen des Einzelhandelsgutachtens für die Hansestadt Rostock für den Stadtteil Reutershagen.

Die dort ebenfalls vorgesehene Ansiedlung eines Vollversorgers mit maximal 1.800 m² und eines Discounters mit max. 800 m² Verkaufsfläche war bereits Inhalt der Wettbewerbsauslobung zur Errichtung des Stadtteilzentrums und soll durch die flächenmäßige und unterartenrelevante Begrenzung des Einzelhandelsbetriebsanteils für Verbrauchermärkte und Supermärkte auf insgesamt 2.600 m² ihre planungsrechtliche Umsetzung finden. Ziel ist es, die immer noch mangelhafte Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen Bedarfs im Stadtteil Reutershagen zu beseitigen und somit besonders die verbrauchernahe Versorgung zu verbessern.

Gemäß Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt zählen zu den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die im Kerngebiet gemäß BauNVO allgemein zulässig sind, beispielsweise auch Fachmärkte wie Baumärkte, Gartencenter, Textilhäuser. Diese und ähnliche Unterarten großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Anlagentypen) sollen im geplanten Stadtteilzentrum nicht zugelassen werden, da an diesem Standort - handelsmäßig - vorrangig die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs gewährleistet werden soll, wodurch sich insbesondere die für ausschließlich zulässig erklärten Supermärkte (> 400 m² Verkaufsfläche; Verkauf von Nahrungs- und Genußmitteln einschließlich Frischwaren, vorwiegend Selbstbedienung) und Verbrauchermärkte (> 1.000 m² Verkaufsfläche; preispolitisch meist aggressiver, großflächiger Einzelhandelsbetrieb; vor allem Verkauf von Nahrungs- und Genußmitteln einschließlich Frischwaren neben Waren anderer Branchen [Non Food] als Ergänzung) auszeichnen.

Oben beispielhaft aufgeführte Fachmärkte können in ihren Auswirkungen die geplante Entwicklung von kommunikativen und vielfältigen Nutzungsansprüchen, die an ein Stadtteilzentrum städtebaulich gestellt werden, nicht erfüllen; ja sind eher geeignet (u.a. aufgrund ihrer Großflächigkeit und des spezifischen Warensortimentes) das Planungsziel zu unterlaufen. Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe der einer wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ihre Obergrenze findet.

Neben Supermärkten und Verbrauchermärkten (als Unterarten von Einzelhandelsbetrieben) sind weiterhin nur Läden (< 700 m² Verkaufsfläche; Angebot eines, auf bestimmte Warengattungen - z.B. Lebensmittel, Tabakwaren - beschränkten Warensortimentes oder Dienstleistungen) zulässig.

Aus der bauplanungsrechtlichen Systematik der BauNVO ergibt sich, daß der Begriff „Laden“ nicht mit dem Begriff „Einzelhandelsbetrieb“ gleichzusetzen ist, sondern vielmehr im nutzungsrechtlichen Sinne zur Abgrenzung gegenüber diesem aufzufassen ist. Damit ergibt sich eine bauplanungsrechtliche Begriffseigenständigkeit „Laden“, die geeignet ist, neben den erforderlichen Versorgungseinrichtungen zur Befriedigung der täglichen und periodischen Bedürfnisse, zusätzlich kleinteiligere einzelhandelsrelevan-

te Strukturen im Stadtteilzentrum anzusiedeln, denn unter den Begriff „Laden“ fallen auch ladenmäßig betriebene kleinteilige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wie beispielsweise Bäcker, Fleischer, Frisör, Uhrmacher, Schuster, Apotheker u.ä., die nicht zu unterschätzende Elemente eines Stadtteilzentrums sind.

Der Handel an diesem Standort soll ein Aspekt neben anderen Nutzungsarten wie Wohnen, Kultur, Verwaltung oder Dienstleistung darstellen, weshalb die Flächen- und „Waren“-beschränkung für Einzelhandelseinrichtungen im Bebauungsplan vorgenommen wurde.

Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Kerngebiet

Wohnungen sind in allen Bauflächen im Erdgeschoß, im Bereich der Baufläche 3 (Ellipse) auch im 1. Obergeschoß, unzulässig, um diese Geschosse für die zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften vorzuhalten.

Oberhalb dieser Geschosse ist die Einordnung von Wohnungen allgemein zulässig bzw. in den Bauflächen 1 und 2 mit einem Anteil von mindestens 50 % der Bruttogeschosßfläche nachzuweisen. Der Wohnanteil ist im Verhältnis zur Gesamt-BGF einzuhalten und kann daher in den einzelnen Baukörpern unterschiedlich hoch sein.

Ausschluß bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit sonstiger, im Kerngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Die nach § 7 (2) Nr. 5 allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind, ebenso wie nach § 7 (3) ausnahmsweise zulässige Tankstellen, auf Grundlage von § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO im MK-Gebiet ausgeschlossen, da sich diese weder städtebaulich, noch unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes in die umgebende Wohnbebauung einfügen.

Als Vorsorge vor städtebaulichen Negativeinwirkungen wie z.B. „Trading-down“-Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebotes), Lärmbelästigungen und Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes sind durch Festsetzung im Textteil B Nr. 1.5 und 1.6 auf Grundlage von § 1 (5) BauNVO, Spielhallen und andere Vergnügungsstätten im Sinne des städtebaulichen Nutzungsbegriffs, ebenso wie Sex-shops i.S. von Einzelhandelsbetrieben, abweichend von § 7 (2) Nr. 2 BauNVO, nur ausnahmsweise zulässig und Nachtlokale, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, abweichend von § 7 (2) Nr. 2 BauNVO, generell unzulässig.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind aus der, mit dem 1. Preis ausgezeichneten, Wettbewerbsarbeit für das Stadtteilzentrum abgeleitet. Damit wird dem Anliegen der Hansestadt Rostock entsprochen, die baulich-räumliche, der Stadtteilstruktur angemessene Qualität der Wettbewerbsarbeit in den Bebauungsplan einfließen zu lassen.

Die Tiefgarage kann auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen /Tiefgarage hergestellt werden.

Das Hervortreten untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Vordächer, Wandpfeiler, Balkone über die festgesetzten Baugrenzen kann gem. § 23 (2) Satz 2 BauNVO zugelassen werden und ist insbesondere im Bereich der Baufläche 3 beabsichtigt, wo das von Pfeilern getragene Vordach über die Baugrenze hinausragt. Nach der gegenwärtigen Planung ist die Errichtung einiger Pfeiler im öffentlichen Gehwegbereich an der *Walter-Stöcker-Straße* beabsichtigt.

Innerhalb der Bauflächen ist die Geschossigkeit der einzelnen Baukörper kleinteilig als Höchstmaß festgesetzt. Nach Norden ist die Bebauung in der Höhe abgestuft, um verträgliche Übergänge zwischen der vorhandenen, kleinteiligen Bebauung am *Liningweg* und der massiven Bebauung des Stadtteilzentrums zu sichern.

Zur *Conrad-Blenkle-Straße* nimmt die Bebauung das Motiv der gegenüberliegenden giebelständigen Bebauung auf, indem die viergeschossigen Riegel durch niedrigere, dreigeschossige Gebäudeteile verbunden werden. Da an den Giebelseiten der viergeschossigen Baukörper die nach § 6 LBauO erforderlichen Abstandsflächen über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche hinausgehen, andererseits aber das Herantreten der Gebäude dicht an den Gehweg zur besseren Fassung des Straßenraumes gewollt ist, sind in den betreffenden Bereichen Baulinien festgesetzt.

Zur Passage orientiert sind eingeschossige Innenhofbereiche festgesetzt, die mit einer extensiven oder einfachen Intensivbegrünung versehen werden und über die ggf. Wohnungen im 1.OG erschlossen werden können.

Den baulichen Abschluß des Stadtteilzentrums nach Süden bildet der städtebaulich dominierende, zweigeschossige elliptische Baukörper an der *Walter-Stöcker-Straße*, der partiell von einem fünfgeschossigen Gebäuderiegel überragt wird. Dieser Riegel ragt bis in die öffentliche Grünfläche und bewirkt gemeinsam mit dem jenseits der *Goerdelerstraße* stehenden Gebäuderiegel (Goerdelerstraße 13, Flurstück 38/36) eine deutliche Zäsur des Grünzuges (bzw. eine Torsituation).

Der in der Nachbarschaft vorherrschenden Baustruktur wird durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entsprochen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl stellt im vorliegenden Bebauungsplan für das Maß der baulichen Nutzung keine Beschränkung dar, da sie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen weder durch eine Überbauung, noch durch eine Bebauung unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) ausgeschöpft werden kann. Die für MK-Gebiete zulässige GRZ von 1,0 schließt alle versiegelten Flächen um das Stadtteilzentrum, wie z.B. befahrbare Wege, Anlieferbereiche, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie die lediglich überdachte Passage ein und gewährleistet einen weitgehenden Spielraum für die konkrete Gestaltung der genannten Anlagen.

Die vom Bestand abweichende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 38/ 56 (ROTEX) dient dem Anliegen, bei einer möglichen Neubebauung dieses Grundstückes die enge Radiensituation der Anlieferung um das bebaute Grundstück zu entschärfen. Ansonsten genießt das vorhandene Gebäude Bestandsschutz. Das Maß der baulichen Nutzung dieses Grundstückes wird mit dem maximal zulässigen einen Vollgeschoß begrenzt. Damit ist der mittelfristige Erhalt der vorhandenen Nutzung möglich, als auch gesichert, daß bei einer Neubebauung keine größere Nutzungsdichte als bisher vorhanden zugelassen wird.

8.1.3 Gestalterische Festsetzungen

Für die Bauflächen ist eine maximale Dachneigung von 20° festgesetzt.

Da an der *Goerdelerstraße* unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine straßenbegleitende Bebauung als baulich-räumliche Antwort auf die gegenüberliegende viergeschossigen Gebäuderiegel gewünscht wird, wird hier eine Mindesttraufhöhe von 12.80 m über Gelände bei maximal vier Vollgeschossen festgesetzt.

Weitere Festsetzungen auf Grundlage von § 86 (1) - (5) LBauO M-V sind im Planteil B wie folgt getroffen:

- Werbeanlagen sind nach einer genehmigungspflichtigen Werbekonzeption zu gestalten.
- Gebäudeteile des Stadtteilzentrums sind in der farblichen Gestaltung der Fassaden aufeinander abzustimmen. Diese Festsetzung wird vorsorglich für den Fall einer abschnittswisen Realisierung des Stadtteilzentrums getroffen.
- An den Eingängen zu gewerblichen Einrichtungen sind Fahrradabstellanlagen in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit zu errichten, um Verkehrsbehinderungen und Bauschäden durch das ungeordnete Abstellen von Fahrrädern zu vermeiden. Es wird dabei von einer weiteren Zunahme der Fahrradnutzung im Ortsteil ausgegangen.

8.2 Erschließung

8.2.1 Erschließung und Anlieferung

Die verkehrliche Erschließung des Stadtteilzentrums erfolgt über die *Walter-Stöcker-Straße* und *Conrad-Blenkle-Straße*, wo sich in Höhe der bestehenden Marktplatzumfahrung die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet.

Nördlich des bestehenden ROTEX-Grundstückes führt die als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführte *Planstraße A* von der *Conrad-Blenkle-Straße* bis zum *Liningweg*. Sie hat mehrere Funktionen:

- Fußgänger- und Radfahrer Verbindung zwischen *Goerdelerstraße* und *Conrad-Blenkle-Straße* (zwischen *Goerdelerstraße* und *Liningweg* Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit)
- Zufahrt zur rückwärtigen Anlieferzone von ROTEX
- Aus- bzw. Einfahrt zu den Anlieferzonen des Stadtteilzentrums.

Zwischen der *Planstraße A* und dem *Liningweg* besteht für private Kfz keine Durchfahrtsmöglichkeit. Für Sonderfahrzeuge (Rettungsfahrzeuge, Polizei, Müllabfuhr) wird ein Durchlaß mit einem abschließbaren Poller oder einer Schranke versehen (vgl. Kap. 8.5.2).

Die Anlieferzonen der geplanten größeren Ladeneinheiten sind im Norden der Zentrumsfläche mit Ein- und Ausfahrt zur *Conrad-Blenkle-Straße* angeordnet. Eine Lade-

zone befindet sich südlich des ROTEX-Gebäudes (Umfahrung). Eine weitere ist nördlich der Baufläche 2 in Kombination mit einem Wendekreis (25 m Durchmesser) angeordnet.

Die Anlieferung der kleineren, zur Passage orientierten Läden und der „Ellipse“ erfolgt ggf. unter Benutzung von Sackkarren von den Anlieferzonen aus. Darüber hinaus kann der Geh- und Radweg an der Ostseite der Bebauung durch Anlieferfahrzeuge befahren werden. Dieser Weg ist über die nördliche Anlieferzone an die *Conrad-Blenkle-Straße* angebunden. Zwischen den Bauflächen 2 und 3 ist eine Wendefläche (16 m Durchmesser) angeordnet.

Für Rettungsfahrzeuge wird eine direkte Zufahrtmöglichkeit zum Stadtteilzentrum von der *Goerdelerstraße* über die öffentliche Grünfläche hergestellt. Die in der Planzeichnung als „Havarieausfahrt“ gekennzeichnete Fläche wird mit einem tragfähigen Unterbau hergestellt und mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen befestigt.

8.2.2 Ruhender Verkehr

Aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung und der lokalen Bedeutung der geplanten Handels- und Freizeiteinrichtungen werden folgende Zahlen für den Stellplatzbedarf angesetzt:

Gewerbliche Nutzungen:	1 Stellplatz je 35 m ² Nutz- bzw. Verkaufsfläche
Arztpraxen:	1 Stellplatz je 25 m ² Praxisfläche
Gaststätten:	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze
Wohnnutzung:	1 Stellplatz je Wohneinheit

Oberirdische Stellplätze sind im Kerngebiet aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Daher wird der nach LBauO M-V erforderliche Stellplatzbedarf, der sich nach dem Planungsstand vom September 1997 auf ca. 300 Stellplätzen beläuft, in einer Tiefgarage abgedeckt.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist an der *Conrad-Blenkle-Straße*, gegenüber der nördlichen Marktplatzumfahrung, festgesetzt, um die weiter nördlich gelegenen Wohngebiete möglichst wenig durch Emissionen des Parkverkehrs zu beeinträchtigen.

8.2.3 Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Durch das Vorhaben wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Kraftfahrzeugverkehr ausgelöst, das im Rahmen eines verkehrsplanerischen Fachgutachtens unter Heranziehung der Tagesganglinien für Quell- und Zielverkehre nach den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91) quantifiziert wurde.

Durch die Überlagerung der unterschiedlichen Tagesganglinien für den Berufsverkehr, Besucherverkehr, Bewohnerverkehr und Einkaufsverkehr wurden Belastungsspitzen von 174 Kfz/h im Zielverkehr und 178 Kfz/h im Quellverkehr, jeweils im Zeitraum zwischen 17.00 und 18.00 Uhr ermittelt.

Aufgrund der lokalen Bedeutung des Stadtteilzentrums ist von einer gleichmäßigen Verteilung des Zusatzverkehrs in alle Herkunftsrichtungen (*Goerdelerstraße*: Nord und Süd, *Walter-Stöcker-Straße*: West und Ost) auszugehen.

Bezüglich des auftretenden Lieferverkehrs kann eine genaue Quantifizierung aufgrund der noch unbekanntenen Mieterstruktur gegenwärtig nicht erfolgen. Von den Gutachtern wurde daher ein pragmatischer Ansatz vorgenommen, der das tatsächliche Verkehrsaufkommen im Lieferverkehr vermutlich deutlich überschätzt.

Für die Lieferverkehre von Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Einzelhandel wurden je 20 Fahrten pro Tag angesetzt. Demnach wird ein Gesamtfahrtaufkommen von 40 Fahrten pro Werktag in Ansatz gebracht. Aus der tageszeitlichen Verteilung ergeben sich für die Spitzenstunden zwischen 8.00 und 10.00 Uhr jeweils 7 Lkw-Fahrten. Während der Spitzenbelastung des Pkw-Verkehrs zwischen 17.00 und 18.00 Uhr ist der Einfluß des Lieferverkehrs dagegen unbedeutend.

8.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Erschließungsstraßen rund um das Stadtteilzentrum ist die Herstellung neuer Fuß- bzw. Radwege in Abstimmung mit dem Amt für Verkehrsanlagen vorgesehen.

An der Nordseite der *Walter-Stöcker-Straße* wird ein kombinierter Geh- und Radweg in 4,0 m Breite ausgebaut, der sich an der Ostseite der *Conrad-Blenkle-Straße* bis in Höhe der Marktplatzumfahrung, bzw. bis zur Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt, in gleicher Breite fortsetzt wird. Nördlich anschließend wird der Gehweg in einer Breite von 2,5 m (davon 2,0 m als öffentliche Fläche und 0,50 m mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) ausgeführt.

Da zur *Conrad-Blenkle-Straße* hin im Erdgeschoß das „sägezahnähnliche“ Hervortreten von Gebäudeteilen auf einer Länge von maximal 1/5 des Gebäudekörpers über die Baugrenze bis an die Flurstücksgrenze geplant ist, wird entlang des 85 m langen Gebäudekörpers auf mindestens 68 m eine Gehwegbreite von 2,5 m eingehalten.

Radfahrer werden in der *Conrad-Blenkle-Straße* auf der Fahrbahn geführt. Dies ist vertretbar, da das derzeitige geringe Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Anlieferfahrzeuge nur in geringem Umfang ansteigt.

An der Ostseite der *Goerdelerstraße* ist die Herstellung eines separaten Geh- und Radweges in 5,0 m Breite vorgesehen. Die hierfür erforderliche Fläche wird durch den Abstand des östlichen Plangeltungsbereiches von der vorhandenen Straßenkante (5,0 m) vorgehalten. Eine Einengung des Geh- und Radweges ist im Bereich der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 38/36 erforderlich.

Westlich der *Goerdelerstraße* wird der vorhandene, in der öffentlichen Grünfläche verlaufende Gehweg zwischen der *Hamburger Straße* und der Havarieausfahrt auf 4,0 m Breite ausgebaut und für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

In Höhe der „Havarieausfahrt“ wird der Weg als kombinierter Geh-/Radweg an die östliche Bebauungskante des Stadtteilzentrums herangeführt und als befahrbare Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,0 m hergestellt. Der Gehwegbereich (3,0 m) ist Bestandteil des Baugrundstückes und wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Der Radweg (2,0 m) ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und wird in der Oberflächengestaltung vom Gehwegbereich abgesetzt.

In Nordsüd- bzw. Ostwestrichtung sind Passagen festgesetzt, die während der Ladenöffnungszeiten eine Querung des Gebäudes ermöglichen.

Eine zeitlich nicht eingeschränkte Quermöglichkeit der Baufläche von der *Goerdelerstraße* zur *Conrad-Blenkle-Straße* ist in Höhe der *Schulenburgstraße* über die *Planstraße A* bzw. eine Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gegeben.

Die die *Goerdelerstraße* querenden Fußgängerströme werden in Abstimmung mit dem Tiefbauamt (Abt. Verkehrsplanung) auf folgende Querungsstellen kanalisiert, um ein ungeordnetes Überschreiten der *Goerdelerstraße* zu verhindern:

- LZA-Knoten *Goerdelerstraße / Hamburger Straße / Clara-Zetkin-Straße*,
- LZA-Knoten *Goerdelerstraße / Ulrich-von-Hutten-Straße / Walter-Stöcker-Straße*,
- Einmündung *Ernst-Thälmann-Straße / Goerdelerstraße*. Hier sollte die Herstellung einer weiteren Fußgänger-Lichtsignalanlage vorgesehen werden.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind (vorhandene) Gehwege auf Höhe der *Schulenburgstraße* sowie *Ernst-Thälmann-Straße* in der Planzeichnung dargestellt.

8.3 Grünordnung

Aus freiraumplanerischer Sicht erscheint bei der geplanten Nutzungsform als Stadtteilzentrum eine Konzentration der neuen Gebäude- und Platzflächen mit einer hohen Ausnutzungsrate des Baugrundstückes an der *Conrad-Blenkle-Straße* als sinnvoll, wobei andererseits die Durchgängigkeit der öffentlichen Grünfläche entlang der *Goerdelerstraße* gesichert werden muß. Ein Hineingreifen neuer baulicher Elemente bzw. die Anlage neuer Wege in den verbleibenden, schmalen Grünraum soll unterbunden werden. Querungen des Grünzuges, insbesondere durch Zu- oder Abfahrten würden zu einer unvermeidbaren Zerschneidung führen und die jetzige Anlage zu einer "grünen Restfläche" degradieren.

Es ist vielmehr eine Entwicklung und Aufwertung der verbleibenden öffentlichen Grünfläche mit einer Vernetzung der vorhandenen Grünverbindungen und der Landschaft anzustreben. Hierzu wird die Schaffung eines durchgängigen Fuß- und Radweges abseits der Straßen vorgeschlagen. Ebenso ist zur Sicherung von vorhandenen Wegeverbindungen eine Vernetzung nach Westen und Osten anzustreben.

Die Aufenthaltsqualität des öffentlich nutzbaren Freiraumes soll durch Ergänzung des Einzelbaumbestandes gestärkt werden. Eine "Abschottung" durch dichte Gehölzpflanzungen ist jedoch zu vermeiden, um die derzeitige Großzügigkeit der Flächengestal-

tung und den stadträumlichen Zusammenhang nicht aufzuheben bzw. um die Einsehbarkeit und damit auch die Sicherheit in den Anlagen zu erhalten.

Die ca. 400 m² große öffentliche Fläche nördlich der *Planstraße A* ist in der Planzeichnung als „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt, da sie als begrünte Restfläche kaum als öffentliche Grünfläche / Park zu bewerten ist. Die in der Flächenbilanz als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigte Fläche ist mit Anpflanzgeboten belegt und ist zugleich Standort der zu errichtenden Lärmschutzwand (vgl. 8.5.2).

Das direkte Umfeld des Stadtteilzentrums soll vor allem mit Großbäumen und Baumreihen umstellt werden, womit die Gebäudekonturen in das Umfeld integriert werden. Ein Teil des Gebäudedaches wird mit einer Extensivbegrünung bzw. einfachen Intensivbegrünung ausgestattet. Für fensterlose Fassaden ist eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Folgende Auflistung gibt eine Übersicht über Grünfestsetzungen (1 - 6) bzw. Empfehlungen des Grünordnungsplanes (7 - 11):

1. Dauerhafte Sicherung, Pflege und Entwicklung des Grünzuges als öffentlichen Parkanlage.

Eine querende Havarieausfahrt auf Höhe der *Schulenburgstraße* wird unauffällig in den Grünzug integriert, d.h. mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen mit entsprechendem Unterbau in maximal 3,50 m Breite einschließlich des geplanten Fuß- und Radweges ausgebildet.

Auch die derzeit überbaute Fläche auf dem Flurstück 38/15 ist in Übereinstimmung mit den Zielen des übergeleiteten Flächennutzungsplanes und des überarbeiteten Flächennutzungsplanentwurfes als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Hansestadt Rostock, während das Gebäude Privateigentum ist und Bestandsschutz genießt. Es soll aber nicht weiter verfestigt, sondern mittel- bzw. langfristig beseitigt werden, da es einen auf Dauer nicht zu tolerierenden Fremdkörper im öffentlichen Grünbereich darstellt.

2. Schutz und Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher. Abgänge sind durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen.

Insbesondere die Bäume entlang der östlichen Baugrundstücksgrenze, d.h. die Ahorngruppe Nr. 58, 59, 60, die Lindengruppe Nr. 62, 64, Linde Nr. 71, Ahorn Nr. 73 und Linde Nr. 78 sind zur Verhinderung von Schäden durch Baueinwirkungen durch einen mindestens 1,8 m hohen, standfesten Holz- oder Maschendrahtzaun im Wurzelbereich (Bodenfläche unter der Krone zuzüglich 1,5 m) zu umgeben.

Die Wurzelbereiche der Bäume Nr. 62, 71, 73 und 78 sind vor Baubeginn durch Erstellung eines Wurzelvorhanges gemäß DIN 18920 zu schützen.

Bei der Ausbildung von Wegebelägen (Bäume Nr. 62, 71, 73 und 78 sowie Bäume auf der Ostseite der *Goerdelerstraße*) ist der Wurzelbereich offen zu halten, d.h. beispielsweise mit überfahrbaren Baumrosten zu versehen. Das Abtragen von Boden im Wurzelbereich ist unzulässig.

3. Anpflanzung und dauerhafter Erhalt von insgesamt 62 Laubbäumen, darunter:

- Bäume auf der öffentlichen Grünfläche (Arten in Anlehnung an den Baumbestand überwiegend Ahorn, Linde oder Kastanie)
- Bäume (Pflanzabstand 7 m) im festgesetzten Anpflanzstreifen südlich der Lärmschutzwand (davon 8 auf öffentlichem Grund und 7 auf privatem Grund)
- Bäume zur Eingrünung der privaten Platz- und Freiflächen im Bereich der Baukörper (1 Baum je 300 m² Freifläche)
- Mindestens 4 Bäume zur Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes entlang der *Conrad-Blenkle-Straße*.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Angaben des Grünordnungsplanes zu Arten und Qualitäten der anzupflanzenden Bäume sowie sonstige Anforderungen zu berücksichtigen.

4. Beidseitige Eingrünung der Lärmschutzwand am *Liningweg* durch Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern (je 100 m² 40 Sträucher, Wuchshöhe ca. 1 - 6 m) und Klettergehölzen (je 4 - 5 lfm. Lärmschutzwand 1 Klettergehölz) im Bereich der festgesetzten Anpflanzstreifen.

Bei allen Anpflanzungen sind die Angaben des Grünordnungsplanes zu Arten und Qualitäten der anzupflanzenden Gehölze sowie sonstige Anforderungen zu berücksichtigen.

5. Begrünung der eingeschossigen Gebäudeteile (ca. 3.560 m²) mit einer extensiven oder einfachen Intensivbegrünung gemäß DIN-Vorschriften zur Verbesserung des Kleinklimas und aus gestalterischen Gründen sowie dauerhafte Pflege und Erhaltung der Dachbegrünung.
6. Begrünung fensterloser Fassaden (eine Pflanze je 100 m²) durch selbstklimmende Pflanzen bzw. unter Anbringung von Kletterhilfen Schling- und Kletterpflanzen sowie dauerhafter Erhalt der Fassadenbegrünung.
7. Nicht überbaute Flächen um das Gebäude sollten möglichst mit standortgerechten Staudenpflanzungen bzw. bodendeckenden Gehölzen begrünt werden.
8. Ausbau eines durchgehenden Fuß- und Radweges im öffentlichen Grünzug mit Anbindung an das Straßennetz (vgl. 8.2.4).
9. Schutz der Vegetationsflächen vor Bodenverdichtung durch schwere Baufahrzeuge

Der "Schutz des Mutterbodens" ist in § 202 BauGB verbindlich geregelt. Diesbezügliche Hinweise (a - i) des Grünordnungsplanes sollten als zusätzliche Auflage in die Baugenehmigung übernommen werden.

10. Insbesondere im Interesse des Arten- und Biotopschutzes soll in Abstimmung mit anderen Nutzungsfunktionen die Pflege der Rasen- und Gehölzflächen zumindest in Teilbereichen extensiviert werden, um eine Anreicherung der Artenvielfalt zu fördern.

- Umwandlung von Rasen- in Wiesenflächen durch Reduzierung der Mahd auf 2 - 3 mal im Jahr, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Biozideinsatz.
- Nach Möglichkeit Fallaub und Totholz im Bestand liegenlassen, insbesondere im Bereich der dichter bestandenen Gehölzflächen.

11. Hinweis zu den baubedingten Gehölzrodungen / Baumfällungen bezüglich des Artenschutzes:

In der Zeit vom 15.03. bis 31.07. ist auf Grundlage des BNatSchG die Beseitigung und der Gehölzverjüngungsschnitt von Sträuchern, Hecken, Klettergehölzen und Bäumen (Baumfällgenehmigung erforderlich) aus Gründen des Vogelschutzes untersagt (BNatSchG § 20 d/ 20 f). Ist aus bautechnologischen Gründen die Einhaltung der Befristung unmöglich, so ist mit dem Sachbearbeiter für Artenschutz der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Rostock (Amt für Stadtgrün) Rücksprache und Vorortabstimmung zu führen.

Kinderspielplätze

Im Bebauungsplan sind weder private noch öffentliche Kinderspielplätze festgesetzt.

Private Kinderspielplätze sind nach § 8 LBauO M-V auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Auf ihre Bereitstellung kann verzichtet werden, wenn die Art oder die Lage der Wohnungen dies nicht erfordern (§ 8 (4) Nr. 2 LBauO M-V). Die Prüfung über die Notwendigkeit bzw. den Nachweis privater Spielflächen obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

Für die Einordnung eines öffentlichen Kinderspielplatzes steht innerhalb des Plangebietes nur der öffentliche Grünzug an der stark befahrenen *Goerdelerstraße* zur Verfügung. Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen und Gefährdungen durch den Straßenverkehr ist dieser Grünstreifen für die Einordnung eines Spielplatzes wenig geeignet.

Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes am *Druwappelplatz*, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der geringen Entfernung dieses vorhandenen Spielplatzes zum Stadtteilzentrum wird er für mögliche Bedarfe nach Spielflächen, die aus dem innerhalb des Kerngebietes realisierten Wohnanteil resultieren könnten, herangezogen.

maßnahmen auf der Eingriffsfläche ein Kompensationsdefizit von 13.995 WE, d.h. der durch die Bebauung und Erschließung zu erwartende Eingriff kann nicht im Geltungsbereich des B-Planes ausgeglichen werden und ist durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (siehe auch Tabellen 1 - 3 im Anhang).

Zum Kompensierung werden deshalb Ersatzmaßnahmen südlich des Planungsgebietes vorgeschlagen. Durch Einzelbaum- und naturnahe Gehölzpflanzungen im südlich angrenzenden Grünzug bis zum sogenannten "Rodelberg" und der freien Landschaft bzw. der Kleingartengebiete könnte eine Weiterentwicklung und gestalterische und ökologische Aufwertung der vorhandenen Grünflächen erreicht werden, wobei eine durchgehende Anbindung und Vernetzung der Grünräume erzielt wird. Die Ersatzmaßnahmen stehen im direkten Bezug zum Planungsgebiet.

Es handelt sich im einzelnen um folgende Maßnahmen:

1. Pflanzung von insgesamt 60 Einzelbäumen zur Eingrünung von PKW-Stellflächen und des Grünzuges südlich des Planungsgebietes
2. Anpflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen (9.195 m²) im südlich angrenzenden Grünzugabschnitt.

Bei Anpflanzungen von Einzelbäumen wird ein Baum mit 40 m² angerechnet, so ergibt sich unter Berücksichtigung des Aufwertungsfaktors von 2,0 für

60 Einzelbäume eine Kompensationsflächengröße von $2 \times 60 \times 40 =$	4.800 m ²
plus naturnahe Gehölzpflanzungen (Aufwertungsfaktor 1)	<u>9.195 m²</u>
	13.995 m ²

Das Kompensationsdefizit wäre mit Durchführung der vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiet besteht die Möglichkeit, einen städtebaulichen Vertrag (§ 6 BauGB-MaßnahmenG) abzuschließen, durch den sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, außerhalb des Planbereiches Maßnahmen durchzuführen oder die Kosten für die Maßnahmen zu übernehmen.

8.5.2. Immissionen durch gewerbliche Nutzungen

Bereich *Conrad-Blenkle-Straße*

Im Abschnitt Conrad-Blenkle-Straße treten die größten, aus der gewerblichen Neubebauung resultierenden Verkehrsbelastungen und damit die höchsten Lärmimmissionen bis zur Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt auf. Der Anteil der bis zu den geplanten Anlieferzonen im nördlichen Teil des Stadtteilzentrums fahrenden Anlieferfahrzeuge ist demgegenüber untergeordnet.

In der Schallimmissionsprognose ergeben sich infolgedessen die höchsten Beurteilungspegel von 60,7 / 48,1 dB(A) (tags / nachts) am Immissionsort 8, im 1. Obergeschoß, über der geplanten Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt. Der Richtwert für Kerngebiete beträgt 60 / 45 dB(A) (tags / nachts). Die höchsten Überschreitungen treten im Beurteilungszeitraum Nacht auf.

Weiter nördlich an den Giebelseiten der vorhandenen Gebäude an der *Conrad-Blenkle-Straße* (Immissionsorte 1 - 3) fallen die Beurteilungspegel mit maximal 55,7 / 38,3 dB(A) (tags / nachts) deutlich geringer aus. Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 / 40 dB(A) (tags / nachts) wird hier lediglich tagsüber in geringem Umfang überschritten.

Zur Einhaltung der Richtwerte empfehlen die Gutachter als Lärmschutzmaßnahme die Veränderung der Straßenoberfläche auf dem Hauptzufahrtsweg zur Tiefgarage.

Anstelle des vorhandenen Schlackesteinpflasters ist daher die Herstellung einer Asphaltoberfläche als Deckschicht im Planteil B (6.4) festgesetzt. Die Asphaltdecke wird über das schallschutzmäßig erforderliche Maß hinaus bis zur Einmündung der *Planstraße A* hin fortgeführt, so daß die Einhaltung der o.g. Richtwerte an den Immissionsorten 1 - 3 entlang der *Conrad-Blenkle-Straße* gewährleistet ist und sich nur am Immissionsort 8 - je nach Qualität der Asphaltdecke - im 1. Obergeschoß eine geringfügige Überschreitung ergeben könnte.

Bereich der geplanten Anlieferzonen

1. *Vorhandene Bebauung am Südende des Liningweges*

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung am Liningweg (Immissionsorte 4 - 7) vor Lärmimmissionen durch gewerbliche Anlieferungen empfehlen die Gutachter eine Lärmschutzwand entlang der nördlichen Flurstücksgrenze.

Die Einzelpunktberechnungsergebnisse für die Immissionsorte 4 - 7 zeigen, daß im Beurteilungszeitraum Tag bereits mit einer 3 m hohen Wand Richtwertüberschreitungen vermieden werden können. Im Beurteilungszeitraum Nacht können durch die Lärmschutzwand zwar erhebliche Pegelminderungen im Außenbereich und im Erdgeschoß erreicht werden, eine Einhaltung der Richtwerte ist aber nur im Außenbereich möglich.

Die erforderliche Höhe der Lärmschutzwand hängt letztlich von der Frage ab, ob auch im Nachtzeitraum beliefert wird. Unter dem Aspekt, daß eine Einschränkung der Lieferzeiten im Bebauungsplan nicht festsetzbar ist, wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock die Höhe der Lärmschutzwand auf mindestens 3,50 m festgelegt.

Die Lärmschutzwand sollte vor Beginn der Bauarbeiten errichtet werden, damit bereits bei den besonders lästigen und gesundheitsschädlichen Abrißarbeiten des Bunkers die Nachbarschaft geschützt wird.

2. Geplante Neubebauung

Da der Schutz empfindlicher Nutzungen der Neubebauung vor Lärmimmissionen durch technische Lärmschutzmaßnahmen in diesem Fall nicht sinnvoll ist, werden an der Nordseite des Stadtteilzentrums Fenster von empfindlichen Wohnnutzungen (Aufenthaltsräume, Schlaf- und Kinderzimmer) in Richtung der Anlieferzonen ausgeschlossen.

8.5.3 Wohnbebauung am *Liningweg*

Zur Aufrechterhaltung der Wohnqualität am *Liningweg* sind besondere Vorkehrungen erforderlich, die Immissionen durch zusätzliche Kunden- oder Anlieferverkehre zum Stadtteilzentrum unterbinden.

Die Realisierung erfolgt durch die bauliche Trennung zwischen *Liningweg* und *Planstraße A* zur Unterbindung der Durchfahrtsmöglichkeit für private Kraftfahrzeuge. Für Sonderfahrzeuge (Rettungsfahrzeuge, Polizei, Müllabfuhr), wird eine 3,0 m breite Durchfahrtsmöglichkeit vorgesehen, die durch eine technische Anlage (abschließbarer, versenkbarer Poller oder Schranke), die nur von den Fahrern der Sonderfahrzeuge bedient werden kann, verschlossen wird.

Für Radfahrer und Fußgänger ist die Verbindung durchlässig. Für den sonstigen Kfz-Verkehr endet der *Liningweg* vor dieser Anlage als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit. Es ist davon auszugehen, daß die Straße nach dieser Maßnahme lediglich von Anliegern, die im Bereich ihrer Grundstückszufahrten wenden können, genutzt wird.

8.6 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet sind die Grundnetze der Ver- und Entsorgungsträger bereits vorhanden. Die Neuplanung kann - vorbehaltlich der Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger - an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

8.6.1 Energie

Das Plangebiet ist nach § 4 der Wärmesatzung der Hansestadt Rostock (Beschluß-Nr. 511/36/1992) als Vorranggebiet für Fernwärme festgesetzt. Danach ist der Niedertemperaturwärmebedarf (Raumwärme, Warmwasser) über Fernwärme zu decken.

Die Stadtwerke Rostock AG plant gegenwärtig eine Fernwärmeverbindungsleitung zwischen der *Bernhardt-Bästlein-Straße* und dem vorhandenen Inselnetz im Bereich *Schulenburgstraße / Ernst-Thälmann-Straße*, über die auch das Stadtteilzentrum mit Fernwärme versorgt werden kann. Eine Trasse für die Leitung (*Planstraße A* und deren gradlinige Verlängerung als „Fläche mit Leitungsrecht“) ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch die Neubebauung wird die Verlegung des vorhandenen Trafos sowie von Elektro- und Gasleitungen in Abstimmung mit den Stadtwerken erforderlich. Im einzelnen sind folgende Leitungen zu verlegen bzw. die Notwendigkeit einer Verlegung zu prüfen:

- Gas-Mitteldruckleitung DN 200 im Abschnitt zwischen dem südlichem Ende des *Liningwegs* bis zum Kreuzungsbereich *Walter-Stöcker-Straße / Goerdelerstraße*,
- Gas-Niederdruckleitung DN 300 im nördlichen Randbereich *Walter-Stöcker-Straße* und DN 500 im Gehweg *Conrad-Blenkle-Straße*.

Als neuer Trafostandort ist eine Fläche innerhalb des Straßenbegleitgrüns nördlich der *Planstraße A* in der Planzeichnung festgesetzt.

8.6.2 Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasser

Die Wasserversorgungs- und Abwassereinleitbedingungen sind mit dem Betreiber der zentralen Anlagen vertraglich zu regeln. Die Trinkwasserversorgung kann aus dem vorhandenen Trinkwassernetz an der *Conrad-Blenkle-Straße* und *Walter-Stöcker-Straße* abgesichert werden.

Durch die Neubebauung wird in Höhe der Baufläche 3 die punktuelle Verlegung einer Wasserleitung DN 600 GG oder die Realisierung einer DIN-gerechten technischen Lösung in Abstimmung mit der Eurawasser GmbH erforderlich.

Das Baugebiet ist im Trennsystem erschlossen. Die anfallenden Abwässer können dem jeweiligen Leitungssystem zugeleitet werden.

Aufgrund der zu erwartenden fast vollständigen Versiegelung des Baugrundstückes durch Überbauung, Verkehrsflächen bzw. Wege (GRZ 1,0) stehen mit Ausnahme ein-

zelter Baumscheiben und ggf. kleiner begrünter Freiflächen keine Flächen für eine Versickerung des Regenwassers zur Verfügung, so daß davon auszugehen ist, daß das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser der Kanalisation zugeführt werden muß.

8.6.3 Löschwasser und Brandschutz

Der aktive Brandschutz ist durch die ansässige Feuerwehr gewährleistet. Gem. § 2 BrSchG M-V vom 14.11.1991 haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Der erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden wird aus der zentralen Frischwasserversorgung entnommen.

Anzahl und Standort der notwendigen Hydranten für die Löschwasserversorgung im Kerngebiet werden mit der Feuerwehr abgestimmt.

8.6.4 Abfall

Nach der kommunalen Abfallsatzung besteht für bebaute Grundstücke Anschlußpflicht an die kommunale Abfallentsorgung, die im Gesamtbereich der Hansestadt Rostock sichergestellt ist. Nach § 43 LBauO M-V sind Flächen für die Aufstellung von Abfall- und ggf. Recyclingbehältern innerhalb oder außerhalb der Gebäude vorzusehen, wobei die Erfordernisse und Maßgaben des Entsorgungsträgers zu berücksichtigen sind.

Flächen für Abfallbehälter und insbesondere für gewerbliche Abfälle werden aufgrund der geringen Flexibilität gegenüber nutzerspezifischen Anforderungen an die Logistik und Nutzungsänderungen im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Von der kommunalen Entsorgung entsprechend der geltenden Satzung ausgeschlossene Abfälle sind einem behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb zur Entsorgung anzudienen. Die Nachweisführung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachw.V) vom 10.09.1996. Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle / Reststoffe sind nach § 2 (2, 3) AbfG vom 27.08.1986 diesbezüglich Informationen bzw. Genehmigungen bei der zuständigen Genehmigungsbehörde einzuholen.

Entsprechend der §§ 1 und 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V vom 04.08.1992 sind bei der Durchführung von Bauarbeiten Abfälle und Reststoffe soweit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen. Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind sie über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzudienen. Die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle ist während der Bautätigkeit zu gewährleisten.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist - soweit möglich - vor Ort wiederzuverwenden, so daß kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.

9. Bodendenkmalpflege

Gem. § 1 (3) DSchG M-V vom 30. November 1993 (GVOBl. M-V S. 975 ff.) sind bei öffentlichen Planungen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Gem. § 6 (5) DSchG M-V hat der Verursacher des Eingriffs die Kosten für alle im Vorfeld der Bauarbeiten durchzuführenden Bergungs- und Dokumentationskosten zu tragen.

10. Flächen- und Kostenangaben

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 4,1 ha. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

Kerngebiet (Baufläche)	14.326 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	13.287 m ²
Öffentliche Grünflächen	<u>12.483 m²</u>
Gesamt:	40.096 m ²

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Kostenschätzung, Tabelle 4 im Anhang) werden von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

11. Sonstige Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vermessungstechnische Aufnahmepunkte

Im Gebiet vorhandene vermessungstechnische Aufnahmepunkte des Kataster- und Vermessungsamtes werden erhalten und im Planteil A gekennzeichnet.

Straßenbeleuchtung

Für das Wohngebiet Reutershagen einschließlich des Bebauungsplangebietes wurde folgender Leuchtentyp für die Straßenbeleuchtung durch das Stadtplanungsamt vorgeschrieben.

Straßen: VULKAN 5460/STU/1, Farbe RAL 7061 anthrazit,
auf 5,5 m Mast farblos (verzinkt)

Gehwege und befahrbare Wege: VULKAN 5450 auf 4,5 m Mast

Bodenaushub

Da im vorliegenden Fall der Bodenaushub voraussichtlich nicht vor Ort verwendet werden kann, sollte geprüft werden, ob die Ablagerung auf das Gelände südlich des Gewerbegebietes *Goerdelerstraße* erfolgen kann, damit dort später eine Freizeit- und Erholungsanlage gestaltet werden kann.

Bauliche Maßnahmen für behinderte und alte Menschen / Barrierefreies Bauen

In Bezug auf bauliche Maßnahmen für behinderte und alte Menschen sind die Anforderungen nach DIN 18024 Teil 1 und 2, soweit sie zum Zeitpunkt der Baugenehmigung im Land Mecklenburg- Vorpommern als technische Baubestimmungen eingeführt sind, vom Bauherren einzuhalten.

DIN 18024 - 1 vom November 1974: bauliche Maßnahmen für alte und behinderte Menschen im öffentlichen Bereich
Straßen, Wege, Plätze

DIN 18024 - 2 vom September 1997: Barrierefreies Bauen - Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten.

Anlagen

Grünordnungsplan Stadtteilzentrum Reutershagen zum B-Plan Nr. 07.MK.04
Eingriffsbilanzierung (Osnabrücker Modell)

Tabelle 2:

Erhalt - (Altanlagenwert)
(= ökologischer Wert des Planungsgebietes nach baubedingtem Eingriff, ohne Kompensationsmaßnahmen)

Vernichtung / Versiegelung (m ²) durch öffentl. Erschließg. - Bau ² gesamt		Biotoptyp	Erhalt m ²	Wertfaktor (Auf-/Abwertung)	"Altanlagenwert" (Werteinheiten WE)
289	4.468	UR - Ruderalflur	720	1,5	1.080 WE
-	1.258	UR - Ruderalflur über Bunker	0,0	--	- WE
1.757	988	GRA - Scherrasen	9.044	1,0	9.044 WE
163	108	BZN - Ziergebüsch	680	1,2	816 WE
18	587	HSE - Siedlungsgehölz, heimisch	0,0	--	- WE
70	2.390	HSN - Siedlungsgeh., nicht heimisch	1.695	2,0	3.390 WE
2 St.	11 St.	(13 St. x 40) Einzelgehölz	(65 x 40)	2,5	6.500 WE
432	1.173	OVP - Gepflasterte Fläche	0,0	--	- WE
-	790	OVS - Geschotterte Fläche	0,0	--	- WE
721	468	OVW - Wassergebund. Fläche	721	0,5	361 WE
3.450	12.230	15.680 m ² Neuversiegelung	12.860 m ²		21.191 WE

Wertverlust: 41.685 WE Eingriffsflächenwert - 21.191 WE Altanlagenwert = 20.494 WE

²Eingriff auf privatem Baugrundstück

Gründungsplan Stadtteilzentrum Reutershagen zum B-Plan Nr. 07.MK.04
Eingriffsbilanzierung (Osnabrücker Modell)

Tabelle 3:

Kompensationsflächenwert (Neuanlagenwert oder Ausgleich)

(= ökologischer Wert der Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche = Planungsgebiet)

m ²	Maßnahme	Aufwertungsfaktor	Kompensationsflächenwert (Werteinheiten WE)
61 ST.x 40	Neuanpflanzung von Einzelbäumen	2,0	4.880 WE
1187	Extensive Dachbegrünung (Anrechnung 30 % des Gründaches)	1,0	1.187 WE
720	Beidseitige Begrünung einer Lärmschutzwand und Anpflanzung von freiwachsenden Hecken	0,6	432 WE
			6.499 WE

Eingriffsflächenwert	41.685 WE
minus Altanlagenwert	21.191 WE
minus Neuanlagenwert	6.499 WE

Kompensationsrestwert 13.995 WE (nicht auf der Eingriffsfläche ausgleichbarer Restwert)

Das Kompensationsdefizit von 13.995 Werteinheiten ist durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes zu kompensieren (vgl. Kap. 6.3 und 6.4 im Erläuterungsbericht des GOP).

Ersatzmaßnahmen:

Bei Anpflanzungen von Einzelbäumen wird ein Baum mit 40 m² angerechnet, so ergibt sich unter Berücksichtigung des Aufwertungsfaktors von 2 für

- 60 Einzelbäume (Stammumfang mind. 18/20) eine Kompensationsflächengröße von 2 x 60 x 40 = 4.800 m²
- plus naturnahe Gehölzpflanzungen (HSE, Aufwertungsfaktor 1) $\frac{9.195 \text{ m}^2}{13.995 \text{ m}^2}$

Das Kompensationsdefizit ist damit ausgeglichen.

Grünordnungsplan Stadtteilzentrum Reutershagen zum B-Plan Nr. 07.MIK.04
Eingriffsbilanzierung (Osnabrücker Modell)

Tabelle 4:

Kostenschätzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

61 St.	Maßnahme Neuanpflanzung von Einzelbäumen	ST./DM 1.000,00	DM 61.000,00
1187 m ²	Extensive Dachbegrünung (Anrechnung 30 % des Gründaches)	m ² /DM 80,00	DM 94.960,00
720 m ²	Beidseitige Begrünung einer Lärmschutzwand und Anpflanzung von freiwachsenden Hecken	m ² /DM 50,00	DM 64.800,00
Ausgleichsmaßnahmen, Begrünungen innerhalb der Bebauungsplanabgrenzung			DM 220.760,00
60 St.	Maßnahme Neuanpflanzung von Einzelbäumen (Stammumfang mind. 18/20)	St./DM 1.000,00	DM 60.000,00
9.195 m ²	naturnahe Gehölzpflanzungen (HSE, Aufwertungsfaktor 1)	m ² /DM 40,00	DM 367.800,00
Ersatzmaßnahmen außerhalb der Bebauungsplanabgrenzung			DM 427.800,00
Summe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zzgl. Nebenkosten und gesetzl. MWSt.			DM 648.560,00