



Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 9 W 28 Wohnbaufläche Biestow

Begründung

Rostock, den 28.3.95



[Handwritten Signature]
.....
Oberbürgermeister

14. November 1994

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Dierk Brockmöller Architekt

Lessingstraße 23 • 22087 Hamburg

Telefon 040 - 220 98 61

Telefax 040 - 220 98 61

(Im Auftrage der Hansestadt Rostock)

Inhalt und Aufbau der Begründung

| | Seite |
|--|-----------|
| 1. Grundlagen der Planung | 4 |
| 1.1 Planungsanlaß und Erfordernis der Aufstellung des B-Planes | 4 |
| 1.2 Planungsrechtliche Grundlagen | 4 |
| 1.3 Aufstellungsbeschluß | 4 |
| 1.4 Planungsanzeige | 4 |
| 1.5 Entwicklung des B-Planes aus der übergeordneten Bauleitplanung | 4 |
| 1.6 Planungsbearbeitung | 5 |
| 1.7 Planungsvorgaben | 5 |
| 1.8 Umlegungsverfahren | 5 |
| 1.9 Zustimmung der Nachbargemeinde Papendorf | 5 |
| 2. Lage und Umfang des B-Plangebietes | 6 |
| 3. Bestand und Zustand des B-Plangebietes | 6 |
| 3.1 Nutzung und Bebauung | 6 |
| 3.2 Vorhandene Leitungen | 6 |
| 3.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit | 7 |
| 3.4 Umgebung | 7 |
| 3.5 Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 3.6 Altlasten | 7 |
| 3.7 Lagebedingungen | 7 |
| 4. Städtebauliches Konzept | 8 |
| 4.1 Bebauung | 8 |
| 4.2 Grünflächen | 8 |
| 4.3 Offenes Oberflächenentwässerungssystem | 9 |
| 4.4 Verkehr | 9 |
| 4.4.1 Überörtlicher Verkehr | 9 |
| 4.4.2 Verkehrliche Situation im Bereich Biestow | 9 |
| 4.4.3 Erschliessungskonzept | 10 |
| 4.4.4 Geh- und Radwege | 10 |
| 4.4.5 Verkehrsberuhigung | 10 |
| 4.4.6 ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) | 11 |
| 4.4.7 Ruhender Verkehr | 11 |
| 4.4.8 Lieferverkehr | 12 |
| 4.4.9 Wendeplätze | 12 |
| 5. Lärmschutz | 13 |
| 5.1 Schalltechnisches Gutachten | 13 |
| 5.2 Lärmschutzmaßnahmen | 13 |
| 5.3 Verhinderung von Durchgangsverkehr | 14 |
| 5.4 Aktiver Lärmschutz am SB-Markt | 14 |
| 5.5 Aktiver Lärmschutz an der Nobelstraße | 14 |
| 5.6 Passiver Lärmschutz an den Gebäuden | 14 |
| 5.7 Passiver Lärmschutz an der Kindertagesstätte | 15 |
| 6. Infrastruktur | 15 |
| 6.1 Wohnbevölkerung | 15 |
| 6.2 Kindertagesstätte | 15 |
| 6.3 Grundschule | 15 |
| 6.4 Handel und Einkauf | 15 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 7. | Öffentliche Freiflächen | 16 |
| 7.1 | Kinderpielplätze | 16 |
| 7.2 | Marktplatz | 16 |
| 8. | Einzelbeschreibungen von Festsetzungen | 17 |
| 8.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | 17 |
| 8.2 | Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote | 18 |
| 8.3 | Anpflanzungsgebote für Bäume in schmalen Verkehrsflächen | 18 |
| 8.4 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 19 |
| 9. | Technische Infrastruktur | 19 |
| 9.1 | Wasserversorgung | 19 |
| 9.2 | Schmutz- und Regenwasserbeseitigung | 20 |
| 9.3 | Stromversorgung | 21 |
| 9.4 | Straßenbeleuchtung | 21 |
| 9.5 | Fernwärmeversorgung | 21 |
| 9.6 | Fernsprechanlagen | 21 |
| 9.7 | Müllentsorgung und Abfallwirtschaft | 21 |
| 10. | Textliche Festsetzungen | 22 |
| 11. | Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung | 23 |
| 12. | Hinweise | 24 |
| 13. | Flächenberechnungen und Erschließungsaufwand | 25 |
| 13.1 | Flächenberechnungen | 25 |
| 13.2 | Erschließungsaufwand | 25 |
| 14. | Satzung und Verfahrensvermerke | 26 |
| 14.1 | Satzung | 26 |
| 14.2 | Verfahrensvermerke | 26 |

1. Grundlagen der Planung

1.1 Planungsanlaß und Erfordernis der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 W 28

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau auf dem Territorium der Hansestadt Rostock ist zur Zeit der Planaufstellung weit hinter dem Bedarf zurückgeblieben.

Für den privaten Wohnungsbau steht aufgrund unklarer Eigentumsverhältnisse und fehlendem Baurechts nicht in ausreichendem Maße erschlossenes Bauland zur Verfügung.

Infolge der Wiedervereinigung Deutschlands ist davon auszugehen, daß der Wohnstandard und der Wohnflächenbedarf sich zunehmend an die Verhältnisse in den alten Bundesländern annähern wird. Dabei ist für die Zukunft mit einem Wohnflächenbedarf von mindestens 35 m² BGF/EW zu rechnen.

Um dem daraus resultierenden hohen Bedarf an baureifen Wohnbauflächen Rechnung zu tragen, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1991 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124), sowie § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929).

1.3 Aufstellungsbeschluß

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Bürgerschaft am 10.04.1991 nach den Bestimmungen des § 2 Ab. 1 BauZVO vom 03.09.1990 eingeleitet und ist ortsüblich - durch Abdruck am 19.04.1991 in den Norddeutsche Neueste Nachrichten - öffentlich bekannt gemacht worden.

1.4 Planungsanzeige

Nach dem Erlaß des Wirtschaftsministers vom 06.05.1991 - V - 740 erfolgte die Anzeige der Planungsabsicht für diesen Bebauungsplan mit Vorlagebericht vom 19.06.1991 gegenüber dem Wirtschaftsministerium.

Mit Schreiben vom 08.04.1993 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Rostock dem Bebauungsplan grundsätzlich zugestimmt.

1.5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus der übergeordneten Bauleitplanung

Ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan für den Bereich Biestow hat während des Zeitraums der Planung nicht bestanden, da er sich noch im Entwurf befindet. Auch wurde dieser Planbereich bisher nicht im Sinne einer Bauleitplanung geordnet. Gleichwohl wurden Vorgaben des Amtes für Stadtplanung im Sinne eines Flächennutzungsplanes bei der Entwicklung dieses B-Planes berücksichtigt.

Abweichend von den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird nach

§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Bau ZVO dieser Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

In derzeitiger Ermangelung eines rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes ist dieser Bebauungsplan aufzustellen, da er für die Ausweisung dringend benötigter und städtebaulich geordneter Wohnbauflächen erforderlich ist.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen, vielmehr stärkt er die Entwicklung der Stadt.

1.6 Planungsbearbeitung

Als Planungspartner wurde gem. Beschluß des Senats vom 16.07.1991 die Firma Hochtief AG angenommen.

Die Hamburger Planungs- und Ingenieurgesellschaft Gibbins, Bultmann und Partner hat im Auftrage der Hochtief AG und im Einvernehmen mit dem Amt für Stadtplanung Rostock mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes im April 1992 begonnen.

Nach Ablauf der regulären Abwägungsphase von Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Stadtplanung am 16. November 1993 das Planungsbüro Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller beauftragt, die letzten Korrekturen und Ergänzungen einzuarbeiten und den Bebauungsplan fertigzustellen.

1.7 Planungsvorgaben

Gemäß Anlaufberatung am 05.12.1991 wird für das Planungsgebiet von einer Ausnutzung mit ca. 650 We bei einer vorläufig vorgesehenen Gebietsausweisung von WA I - IV ausgegangen. Dies ist aber nicht als Bindung zu verstehen. Vielmehr wird unter Berücksichtigung aller Planungsparameter eine optimale Lösung nicht nur hinsichtlich der Quantität, sondern insbesondere der zukünftigen Wohnqualität angestrebt.

Es ist davon auszugehen, daß nicht nur "offene Bauweise", sondern auch in Teilbereichen eine "geschlossene Bauweise" in Frage kommt, sofern sich diese geschlossenen Baukörper in das Gesamtkonzept harmonisch integrieren lassen.

Angestrebt wird eine gute Gesamtkonzeption der baulichen Anlagen, bestehend aus Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihen- und Kettenhäusern sowie Geschosswohnungsbau, wobei ggf. Strukturen der vorhandenen Biestower Altbebauung (alter Ortskern, Dorfplatz, Weiher, Gemeindekirche, usw.) mit aufgenommen werden können.

Der Bebauungsplan soll neben den architektonischen Baukörpern ebenfalls Aussagen treffen über: Grünflächen, Verkehrsflächen, Rad- und Wanderwege, Verkehrsberuhigung, ÖPNV, Versorgung, soz. Infrastruktur, Kinderspielplätze und Kinderbetreuungseinrichtungen.

1.8 Umlegungsverfahren

Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden ggf. durch ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB vollzogen.

1.9 Zustimmung der Nachbargemeinde Papendorf

Die benachbarte Gemeinde Papendorf hat dem Bebauungsplan Rostock Nr. 9 W 28 zugestimmt: Zustimmung Nr. 17-2/93 vom 01.04.1993.

2. Lage und Umfang des B-Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt ca. 3.300 m in südwestlicher Richtung vom Zentrum Rostocks entfernt. Es schließt an die vorhandene Bebauung auf der östlichen Seite des Dorfes Biestow an.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt: "Südliche Grenze Kleingartengebiet - Südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - Südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke vollständig oder teilweise:

461/192; 100; 101; 102/3; 102/4; 106/1; 106/4; 106/5; 106/8; 106/10; 107; 108; 109; 110; 110/1; 110/3; 110/4; 110/5; 110/7; 110/9; 110/10; 110/11; 111/1; 111/3; 111/4; 113/3.

Die Fläche des B-Plangebietes beträgt ca. 27,06 ha.

3. Bestand und Zustand des B-Plangebietes

3.1 Nutzung und Bebauung

Südlich des Sildemower Weges, im Anschluß an die dörfliche Bebauung von Biestow, befindet sich eine Reihe von 6 Einfamilienhäusern gleichen Bautyps. Außerdem bedindet sich am Sildemower Weg noch ein ländliches Anwesen, das überwiegend dem Wohnen dient.

Im übrigen wird das Planungsgebiet ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Durch das Planungsgebiet führt der Sildemower Weg als unbefestigter Feldweg. Er verbindet Biestow und das in südöstlicher Richtung gelegene ca. 2.500 m entfernte Sildemow.

3.2 Vorhandene Leitungen

Folgende ober- und unterirdische Versorgungsanlagen sind im Gebiet des Bebauungsplanes Rostock Nr. 9 W 28 vorhanden:

- a) Wasserleitungen im Bereich des Sildemower Weges und im westlichen Bereich des Plangebietes.
- b) Querung einer 20 KV-Freileitung im westlichen Teil des Plangebietes.
- c) 0,4 KV-Freileitung und 0,4 KV-Erdkabel im Bereich des Sildemower Weges.
- d) Fernmeldekabel entlang der nördlichen B-Plangrenze zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Kleingartenanlage, im westlichen Planbereich sowie im Bereich des Sildemower Weges.

Die genannten Anlagen sind in der Planzeichnung (Teil A) eingetragen. Eventuell vorhandene Dränagen sind an der Grenze des B-Plangebietes abzufangen und in das neue Regenwassernetz einzubinden.

Ein Rückbau der im Plangebiet vorhandenen Dränanlagen ist vorzunehmen.

3.3 Topographie und Bodenbeschaffenheit

Die Topographie des Geländes wird durch leichte Bodenbewegungen geprägt. Der Untergrund besteht hauptsächlich aus Ton und Mergel.

Bei über 90 % der Fläche handelt sich um Ackerland mit durchschnittlicher Bodenqualität und ohne Feldunterteilungen.

Innerhalb der Ackerfläche und zentral im Planungsgebiet, befindet sich ein Feuchtgebiet. Hier staut sich überschüssiges Regenwasser, das aufgrund der was-serundurchlässigen Bodenschichten nicht versickern kann. Um diese Fläche landwirtschaftlich nutzen zu können wird die Entwässerung durch eine Ackerdrainage gewährleistet.

Südlich des genannten Feuchtgebietes befindet sich ein Ackersoll mit Saumgehölz. Zwischen Ackersoll und Feuchtgebiet weist das Gebiet Staunässe auf.

3.4 Umgebung

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Kleingartenanlage "Frischer Wind" sowie an einen Sammelgaragenkomplex. Städtebaulich wirken diese Abgrenzungen als Barriere.

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die im Bau befindliche Verlängerung der Nobelstraße. Auf ihrer östlichen Seite befindet sich ein Gewerbegebiet ohne produzierendes Gewerbe in der Entstehung.

Im Süden, an das Planungsgebiet angrenzend, befinden sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringem Bewuchs, der einen weiten ungehinderten Blick in die freie Landschaft erlaubt.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die dörfliche Bebauungsstruktur Biestows. Es handelt sich überwiegend um eingeschossige Bebauung mit dorftypischer Nutzungsdurchmischung.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Klärung der Eigentumsverhältnisse ist für das Planungsgebiet erfolgt. Die Erschließung ist mit dem Ausbau der Nobelstraße gesichert.

3.6 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht bekannt und es besteht auch kein Altlastenverdacht.

3.7 Lagebedingungen

Das Planungsgebiet ist aufgrund besonderer Lagequalitäten für Wohnzwecke besonders geeignet:

- a) Lage auf der windzugewandten Seite der Stadt ohne vorgelagerte Industrie;
- b) Nähe zur Innenstadt Rostocks;
- c) Vorhandene ÖPNV-Anschluß;
- d) Ruhige Lage;
- e) Bezug zur freien Landschaft;
- f) Ausstattung mit interessanten Naherholungsgebieten;
- g) Anbindung an die attraktive Dorfmitte Biestows;

Den Planungsgrundsätzen des § 50 BImSchG wird somit Rechnung getragen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauung

Planungsziel ist die Herstellung eines Wohngebietes mit gemischter Bebauung aus Einzel-, Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern sowie öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau. Bei teilweise verdichteter Bauweise wird eine hohe städtebauliche und hochbauliche Qualität angestrebt.

Großmaßstäbliche Bebauung ist vermieden worden. Die Bebauungsstruktur folgt dörflichen und kleinstädtischen Grundmustern und soll damit den örtlichen Gegebenheiten dieser Randlage Rechnung tragen. Angestrebt sind kleinmaßstäbliche städtebauliche Räume mit hohen Aufenthaltsqualitäten.

Die Anordnung der Baukörper orientiert sich an guter Belichtung, sinnvoller Erschließung, angenehmer Raumbildung sowie hoher Nutzungsqualitäten der privaten und öffentlichen Freiflächen. Dabei sind harmonische Ensemblebildungen angestrebt.

Die fünf Teilbereiche des Planungsgebietes erhalten jeweils eine baulich besonders ausgebildete Mitte in Form einer halbkreisförmigen raumbildenden Reihenhausbauweise. Mit Hilfe unterschiedlicher Gestaltungsarten sollen diese fünf Bereiche voneinander deutlich unterscheidbar sein und damit zur Orientierung und Identitätsbildung beitragen. Empfohlen wird die Beauftragung verschiedener Architekten.

Für den Geschosswohnungsbau besteht mangels individuell zu nutzender privater Grünflächen ein erhöhter Bedarf an öffentlichen Grünflächen. Deshalb wird der dreigeschossige soziale Wohnungsbau direkt an dem zentralen in Nordsüdrichtung verlaufenden Grünzug angeordnet.

Die Richtlinien zur Förderung des Wohnungsbaus in Mecklenburg-Vorpommern gemäß Erlaß des Innenministers vom 05.06.1991 wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4.2 Grünflächen

Städtebauliches Leitbild ist ein stark durchgrüntes Wohnquartier, in dem Grünflächen von hohem Nutzwert und hoher ökologischer Bedeutung über ein "grünes Netz" miteinander verbunden sind.

Das System der Grünflächen gewährleistet die ökologische Vernetzung und dient zugleich der sozialen Vernetzung. Wichtige Einrichtungen und fußläufig zu erreichende Ziele sind an das System der öffentlichen Grünflächen angebunden. Die meisten Kinderspielplätze sind in die Grünflächen integriert und gleichfalls über diese miteinander verbunden.

Der Bereich der Straßenbahnwendeschleife an der Nobelstraße wird als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Damit erhält das Wohngebiet einen angemessenen Zugang. Für den Fall, daß die Endhaltestelle der Straßenbahn später außerhalb der Stadtgrenze liegen wird, ist die bezeichnete Fläche als öffentliche Grünfläche zu erhalten. An dieser Stelle sollte weiterhin eine Haltestelle eingerichtet sein. Die Grünfläche hat dann weiterhin die Funktion als Zugang zu dem Wohngebiet.

Entlang der Nobelstraße wird ein Streifen von 12,0 m Breite für die Herstellung eines begrüntem Lärmschutzwalles ggf. in Verbindung mit Lärmschutzwänden festgesetzt. Die der Nobelstraße zugewandte Wallseite wird zwischen Wallkrone und Straßenbegrenzung als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

4.3 Offenes Oberflächenentwässerungssystem

Entscheidenden Einfluß auf die Entwicklung der öffentlichen Grünflächen hat das offene Oberflächenentwässerungssystem in Form von Gräben und Versickerungsmulden mit seinen Zwängen durch topografische Gegebenheiten und deren Bedingungen für den Wasserabfluß.

Die öffentlichen Grünflächen bilden ein zusammenhängendes Netz unter Einbindung der Hauptentwässerungsgräben. Das vorhandene Ackersoll und der vorhandene Feuchtbereich werden ebenfalls in dieses System der öffentlichen Grünflächen eingebunden.

Die Ackerdrainage ist zu beseitigen und der Feuchtbereich ist zur Herstellung eines Teiches auszubaggern. Der Teich wird in das offene Entwässerungssystem eingebunden und erfüllt die Funktion eines Regenwasserrückhaltebeckens. Überschüssiges Wasser wird zu einem geplanten Regenwasserrückhaltebecken am Rote-Burg-Graben abgeleitet. Dabei sind die zulässigen Höchstmengen zu berücksichtigen.

4.4 Verkehr

4.4.1 Überörtlicher Verkehr

Noch in diesem Jahrzehnt ist mit der Fertigstellung einer neuen Autobahn zu rechnen, die die großen Städte an der Ostsee miteinander verbinden soll. Ihr Verlauf wird wenige Kilometer südlich von Biestow sein.

Die Anbindung Rostocks an die Autobahn soll gemäß Generalverkehrsplan über eine neue Landstraße an Kritzmow vorbei zur L 103 im Bereich Groß Schwaaf und Barnstorf erfolgen. Durch diese neue Verbindung würde der Schleichweg durch Biestow unattraktiv und das Problem mit dem Durchgangsverkehr wäre beseitigt.

4.4.2 Verkehrliche Situation im Bereich Biestow

Für Rostock fehlt eine westliche Ortsumgehung mit ausreichender Kapazität für die in Nord-Süd-Richtung fließenden Verkehrsmengen. Somit muß heute der erhebliche Kfz-Verkehr seinen Weg durch die westlichen Wohngebiete suchen. Biestow gehört ebenfalls zu den betroffenen Gebieten. Von Süden über Groß Stove kommender Verkehr fließt über den Biestower Damm in Richtung Südstadt sowie über den Damerower Weg in Richtung Barnstorfer Wald. Zur Zeit wird seitens der Stadt überprüft, ob das Problem für Biestow durch Schließung des Damerower Weges für den Durchgangsverkehr und durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Biestower Damm behoben werden kann.

Biestow wird auch durch Ziel- und Quellverkehr belastet, der von einem Gewerbegebiet in der Dorfmitte verursacht wird. Diese Gewerbeansiedlung dient nicht der Versorgung Biestows und ist für den Ort eine erheblich störende Einrichtung. Wünschenswert wäre die vollständige Aufhebung dieses Gewerbebestandes. Das verkehrliche Problem wäre so am einfachsten zu lösen und die Attraktivität Biestows wäre verbessert.

Durch das neue Wohngebiet wird es keine nennenswerte zusätzliche Verkehrsbelastung für Biestow geben, da die Erschließung des B-Plangebietes über die Nobelstraße erfolgen soll.

4.4.3 Erschliessungskonzept

Bei der Entwicklung des internen Erschließungskonzeptes hatten die Belange von Fußgängern und Radfahrern Priorität.

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die bereits in Bau befindliche Verlängerung der Nobelstraße. Aus einem gemeinsamen Kreuzungsbereich mit dem südlichen Anschluß der geplanten Schleife des neuen Gewerbegebietes und der Nobelstraße führt eine Anliegerstraße (Planstraße A) durch das neue Wohngebiet hindurch zur Dorfmitte von Biestow und schließt dort an den Biestower Damm an. Der westliche Abschnitt des Sildemower Weges wird dabei Bestandteil dieser Straßenverbindung.

Die Planstraße A ist als Tempo 30-Zone konzipiert. Die Fahrbahnbreite beträgt im westlichen und im mittleren Abschnitt 5,5 m und ist damit für den Begegnungsfall Lkw/Lkw geeignet. Der östliche Abschnitt erhält wegen des Begegnungsfalles Bus/Bus eine Fahrbahnbreite von 6,5 m. Beidseitig der Fahrbahn ist ein Streifen für öffentliche Parkplätze und Straßenbäume mit einer Breite von 2,25 m angeordnet. Daneben befinden sich Gehwege mit einer Breite von je 2,5 m. Somit ergibt sich eine Gesamtbreite der Planstraße A im westlichen und im mittleren Bereich von 15,0 m, im östlichen Abschnitt von 16,0 m. Im Bereich des Platzes verbreitert sich die Straße auf 18,5 m infolge der Senkrechtaufstellung für die öffentlichen Parkplätze.

Die Erschließung der fünf Teilbereiche des Planungsgebietes erfolgt über befahrbare Wohnwege als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 6,5 m. Ausnahmesweise erfolgt die Zufahrt zu dem südöstlichen Teilbereich im Trennsystem, da aufgrund der zu erwartenden Verkehrsmengen die Qualität als Wohnweg nicht herstellbar ist.

4.4.4 Geh- und Radwege

Mit dem Geh- und Radwegkonzept für das Planungsgebiet wird eine Aufwertung dieser Verkehrsarten zusammen mit dem ÖPNV gegenüber dem individuellen Kfz-Verkehr angestrebt. Deshalb wurden Geh- und Radwege unabhängig von den Hauptverkehrszügen entwickelt. Vielmehr wurden die öffentlichen Grünflächen und die Wohnwege für die wichtigsten fußläufigen Verbindungen verwendet. Dabei sollten alle wichtigen Ziele innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes mittels kurzer, attraktiver und sicherer Wege verbunden werden.

Das Wegenetz besteht überwiegend aus kombinierten Geh- und Radwegen. Separate Radwege kommen im Planungsgebiet - außer an der Nobelstraße - nicht vor. Die Planstraße A soll als Tempo 30-Zone festgesetzt werden und ist für Radfahrer geeignet.

4.4.5 Verkehrsberuhigung

Grundlegend für die Verhinderung zu hoher Geschwindigkeiten ist die Vermeidung langer geradliniger und zu groß dimensionierter Straßenräume. Kurze unterteilte Straßenabschnitte sollen den "Durchschußeffekt" verhindern. Straßenbäume, die den Straßenraum optisch einengen, tragen ebenfalls dazu bei.

Die Anliegerstraße (Planstraße A) ist als Tempo 30-Zone vorgesehen. Fahrbahneinengungen mit einer Breite von 3,5 m in Verbindung mit Aufpflasterungen auf Gehwegniveau, sollen die Überquerung der Fahrbahn für Fußgänger angenehmer und sicherer machen. Zugleich dienen diese Einrichtungen der Geschwindigkeitsreduzierung. Im östlichen Abschnitt der Planstraße A wird wegen der Befahrung durch Linienbusse auf die Aufpflasterungen verzichtet. Fahrbahneinengungen auf

3,5 m sind jedoch auch hier möglich. Im Zuge der Planstraße A sind kurze Abschnitte als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen sollen die baulichen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im B-Plan verankert werden.

Ein entscheidender Beitrag zur Verkehrsberuhigung ist die Festsetzung untergeordneter Erschließungsstraßen als Verkehrsmischflächen. Sie werden als befahrbare Wohnwege mit geringer Breite ausgebildet und sind mit den Verkehrszeichen 325/326 auszustatten. Autos erhalten keine bevorrechtigten Verkehrsflächen mehr und müssen sich unterordnen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist Schritttempo. Diese Verkehrsflächen haben hohe Aufenthaltsqualitäten und sind für spielende Kinder als ausreichend sicher anzusehen.

Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie z.B. Plateau-Aufpflasterungen, punktuelle Einengungen von Straßen sowie das Setzen von Pollern und anderen Absperrungen sind in allen Fällen mit dem Brandschutz- und Rettungsamt abzustimmen.

4.4.6 ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)

Die Weiterführung der Straßenbahn entlang der Nobelstraße ist mittelfristig beabsichtigt. Dabei ist noch offen, ob die Endhaltestelle innerhalb der Stadtgrenzen sein wird oder außerhalb der Stadtgrenzen in Verbindung mit einem "Park and Ride"-Parkplatz hergestellt wird.

Für die Einrichtung der Endhaltestelle in der Nordostecke des B-Planbereiches ist dort innerhalb der Fläche für Verkehrsbegleitgrün Platz für eine Straßenbahnwendeschleife mit einem Außenradius von 36,0 m eingeplant.

Die vorgesehene Bahntrasse verläuft auf der westlichen Seite der Nobelstraße und berührt somit die östliche Bebauungsplangrenze. Die Erschließung von Grundstücken direkt von der Nobelstraße ist deshalb ausgeschlossen.

Bis zur Realisierung der Straßenbahnverbindung wird von der Erhaltung und Weiterentwicklung des Buslinienetzes auszugehen sein.

Die Buslinie Nr. 24 hat zum Zeitpunkt der Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes ihre Endhaltestelle an der Nobelstraße in Höhe der vorgesehenen Straßenbahnwendeschleife. Diese Linie führt, den Altstadtkern Rostocks tangierend, nach Reutershagen. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Anbindung des Planungsgebietes an die Innenstadt soll diese Linie in das Planungsgebiet hineingeführt werden und dort in zentraler Lage am Marktplatz eine neue Endhaltestelle erhalten.

Die vorhandene Buslinie Nr. 27 verbindet Kritzmow über Biestow mit Groß Stove. Diese Linie ist für das Planungsgebiet ohne besondere Bedeutung.

4.4.7 Ruhender Verkehr

Für die Anzahl der Pkw-Stellplätze im Planungsgebiet wird ein Richtwert von 1,3 STP/WE angenommen. Dabei sind auf privaten Grund je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz und auf öffentlichen Verkehrsflächen nochmal mindestens 0,3 Stellplätze je Wohneinheit zu realisieren.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise vorzusehen; § 3(1) BauO. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, ökologische Pflastersysteme) hat nachhaltigen Einfluß auf das kleinräumige Klima sowie auf den Wasserhaushalt. Die Stellflächen für Behinderte und von Verbrauchermärkten können Ausnahmen bilden.

Der Stellplatzbedarf der westlichen MK-Fläche (MK I) der drei zentral gelegenen MK-Flächen ist durch die festgesetzten Flächen für Stellplätze auf den beiden anderen MK-Flächen (MK II) mit abzudecken - s.a. § 6 der textlichen Festsetzungen auf S. 22 -.

Für die Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihen- und Kettenhäuser sind Carports und Garagen zulässig. Dabei dürfen Carports direkt an der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden. Geschlossene Garagen dagegen dürfen aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten Bauflächen errichtet bzw. in die Wohngebäude integriert werden.

Für den Geschosßwohnungsbau sind ebenerdige Parkplätze oder Tiefgaragen zulässig.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen an den kleinen halbkreisförmigen Plätzen in den Zentren der fünf Teilbereiche des Planungsgebietes sind aus gestalterischen Gründen jeweils einheitlich zu gestalten. Sie dürfen als offene oder als überdachte Stellplätze in Form von Carports errichtet werden.

Für die öffentlichen Stellplätze in der Anliegerstraße ist beidseitig der Fahrbahn parallel ein Parkstreifen von 2.0 m Breite angeordnet. Vor dem Marktplatz werden die öffentlichen Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet. Diese Stellplätze sind für die Geschäftskunden gedacht und müssen von Dauerparkern freigehalten werden. Zusätzliche Kundenparkplätze sind auf der Rückseite des SB-Marktes von dessen Betreiber einzurichten. Diese Stellplätze decken den zusätzlichen Bedarf und werden vor allem in den Spitzeneinkaufszeiten genutzt. Diese Regelung dient der Reduzierung von Schallimmissionen für die benachbarte Wohnnutzung.

Die öffentlichen Stellplätze innerhalb der befahrbaren Wohnwege werden wechselnd beidseitig angeordnet, oder als "Pakete" mit Senkrechtaufstellung an die Wohnwege angeschlossen.

4.4.8 Lieferverkehr

Die Belieferung des vorgesehenen SB-Marktes soll über den rückwärtigen Hof erfolgen, der zugleich als Kundenparkplatz dient. Zufahrten sind nur über die Planstraße A und nicht über den benachbarten Wohnweg zulässig.

Die Belieferung der anderen Geschäfte und gewerblichen Einrichtungen kann über den Marktplatz oder den rückwärtigen Wohnweg erfolgen, da nur mit geringen Belästigungen durch Ladetätigkeit zu rechnen ist. Der Marktplatz ist aber nur im Ausnahmefall befahrbar.

4.4.9 Wendeplätze

Im Zuge der Anliegerstraße (Planstraße A) befinden sich 2 Wendeplätze. Der östliche dieser beiden Wendeplätze ist für Linienbusse ausgelegt und erhält deshalb einen Wenderadius von 12,5 m.

Allgemeiner Durchgangsverkehr durch die Planstraße A ist durch geeignete Maßnahmen unbedingt zu verhindern (s. Kap. 5.3).

Für den Fall, daß sich der Durchgangsverkehr mit Hilfe Durchfahrtsverboten und baulichen Maßnahmen nicht verhindern läßt, ist die Planstraße A vollständig zu unterbrechen. Für die Unterbrechung ist ein Abschnitt der Planstraße A als schaltbarer Bereich vorgesehen. Er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Für diesen Fall ist der vorgesehene westliche Wendeplatz mit einem Radius von

9,8 m erforderlich. Der westliche Bereich des Planungsgebietes wäre dann über den Biestower Damm zu erschließen (s. Kap. 4.4.5 und 5.3).

Die Durchfahrtmöglichkeit für Rettungs-, Polizei-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeuge muß allerdings auch bei Unterbrechung der Planstraße A gewährleistet sein.

5. Lärmschutz

5.1 Schalltechnisches Gutachten

Grundlage für die Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Rostock Nr. 9 W 28 ist das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Bonk-Maire-Hoppmann vom 11.10.1993.

Aus den Ergebnissen des Gutachtens geht hervor, daß das vorhandene und geplante Gewerbe östlich der Nobelstraße nur unwesentlich zum Geräuschpegel beiträgt. Lediglich am Tage gehen von dem vorhandenen Gewerbe Lärmimmissionen aus, die aber deutlich unter den schalltechnischen Orientierungswerten für ein WA oder WR liegen.

Hauptlärmquellen werden die Verkehrsgeräusche auf den Straßen sein. Als Verkehrslärmquellen werden die neu zu bauende Planstraße A, die vorhandene Nobelstraße, die auszubauende Nobelstraße mit einer Straßenbahnschiene und der benachbarte Garagenkomplex genannt. Es ist davon auszugehen, daß an den Gebäuden, die an den vorhandenen und geplanten Verkehrswegen vorgesehen sind, ohne Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte zum Teil beträchtlich überschritten werden.

Dies wird bereits bei der Verkehrsmenge auftreten, die sich aus dem zur Zeit vorhandenen Verkehr auf der Nobelstraße und dem zu erwartenden Verkehr zum Bebauungsplangebiet ergibt, sodaß die Lärmschutzmaßnahmen mit der Erschließung des Wohngebietes realisiert werden müssen. Mit dem späteren Ausbau der Nobelstraße als Landesstraße mit Straßenbahnverkehr ergeben sich mit den Verkehrsprognosen vom Amt für Verkehrsanlagen um ca. 2-4 dB(A) höhere Werte.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die Belastungen aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen mittels geeigneter Maßnahmen zu reduzieren.

Die Schallschutzmaßnahmen wurden so festgelegt, daß am Tage die Orientierungswerte im Freien bis auf die Fläche, die sich im unmittelbaren Einflußbereich der Einmündung der Planstraße A befindet, eingehalten werden.

5.2 Lärmschutzmaßnahmen

- Geschwindigkeitsbegrenzungen auf der Nobelstraße auf 50 km/h und auf der Planstraße A auf 30 km/h;
- Verhinderung von Durchgangsverkehr im Zuge der Planstraße A;
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Zuge der Planstraße A zusätzlich zur Geschwindigkeitsbegrenzung;
- Lärmschutzwälle und -wände als aktiver Lärmschutz;
- Anordnung der Wohnräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten;
- Konstruktive Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

5.3 Verhinderung von Durchgangsverkehr

Zur Verringerung von Lärmimmissionen im Zuge der Planstraße A soll generell kein allgemeiner Durchgangsverkehr zwischen der Dorflage Biestow und der Nobelstraße zugelassen werden. Die Durchfahrt für Rettungs-, Polizei-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeuge muß aber gewährleistet bleiben.

Lärmbelästigungen durch unvermeidlichen Ziel- und Quellverkehr sind durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu reduzieren. Zu nennen sind hier der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen unterstützende Straßenverlauf, die geringe Breite des Straßenraumes, Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und bauliche Maßnahmen wie Fahrbahneinengungen und Aufpflasterungen.

Im Bebauungsplan werden diese Maßnahmen durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Zuge der Planstraße A verankert.

5.4 Aktiver Lärmschutz am SB-Markt

Zur Verringerung von Schallimmissionen durch den Kundenparkplatz und die Anlieferung auf der Rückseite des SB-Marktes gegenüber den benachbarten Wohnhäusern, ist vom Eigentümer des SB-Marktes eine Lärmschutzwand zu errichten. Sie muß 2,5 m hoch sein, ist aus Holz auszuführen und zu begrünen.

5.5 Aktiver Lärmschutz an der Nobelstraße

Entlang der Nobelstraße wird die Herstellung eines Lärmschutzwalles bzw. einer kombinierten Anlage aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand festgesetzt. Die Höhe der Anlage wird mit 2,5 m über Terrain festgesetzt.

Durch diese aktive Lärmschutzmaßnahme soll in erster Linie der Aufenthalt im Freien entsprechend der Nutzung ermöglicht werden.

5.6 Passiver Lärmschutz an Gebäuden

Das im Kapitel 5.1 genannte Lärmschutzgutachten hat unter anderem zum Ergebnis, daß in einigen Bereichen neben aktiven Lärmschutzmaßnahmen auch konstruktive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt werden sollten.

Allgemein gilt, daß Wohnräume durch geeignete Grundrißgestaltung nach Möglichkeit den lärmabgewandten Seiten der Häuser zuzuordnen sind.

Grundlage für die Bemessung der konstruktiven Lärmschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") mit den darin formulierten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Einstufung in Lärmpegelbereiche (s. DIN 4109, Kap. 5.5.1, Tab. 8).

Für die besonders durch Lärmimmissionen betroffenen Wohnhäuser der Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109 im östlichen Bereich des B-Plangebietes wird deshalb festgesetzt, daß Schlafräume und Kinderzimmer, die lediglich zur Straßenseite Fenster aufweisen, unzulässig sind (s. § 9 Textliche Festsetzungen).

5.7 Passiver Lärmschutz an der Kindertagesstätte

Grundlage für die Bemessung der konstruktiven Lärmschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") mit den darin formulierten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Zusätzlich sind folgende Forderungen zu nennen:

Die Ruheräume sollten nicht der Straßenseite zugeordnet werden. Die Spielplätze sind entweder unmittelbar hinter dem Gebäude oder im Abstand von mindestens 35 m von der Straße anzuordnen.

6. Infrastruktur

6.1 Wohnbevölkerung

Bei maximaler Ausnutzung der baurechtlichen Rahmenbedingungen sind in dem Bebauungsplangebiet ca. 750 Wohneinheiten möglich. Bei einer Belegungsdichte von 2,35 EW/WE ergäbe sich somit eine Bevölkerungszahl von 1.763 Einwohnern. Dabei ist vor allem mit Familien mit Kindern und weniger mit älteren und alleinstehenden Menschen zu rechnen.

6.2 Kindertagesstätte

Für das Planungsgebiet ist eine Kindertagesstätte mit direktem Bezug zu öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Ihre günstige Lage im Zentrum des Gebietes gewährleistet kurze Wege zu den Läden und zur Bushaltestelle. Die Erreichbarkeit mit dem Pkw ist gut.

Die Richtzahl von 03 - 0,4 m² KITA-Fläche je Einwohner würde eine Fläche von 530 qm - 710 m² ergeben und ist als zu gering angesehen. Aufgrund anderer Lebensgewohnheiten in den neuen Bundesländern sowie aufgrund der zu erwartenden höheren Kinderzahl bei Erstbezug des Wohngebietes, wird eine Grundstücksgröße von 1.580 m² als angemessen angesehen.

Die vorgesehene Fläche wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

6.3 Grundschule

Für das Plangebiet ist keine neue Grundschule vorgesehen. Die vorhandenen Schulen der Südstadt, die den zusätzlichen Bedarf abdecken werden, befinden sich entweder in fußläufiger Entfernung oder sind mit den vorhandenen Buslinien erreichbar.

6.4 Handel und Einkauf

Für die Versorgung des Planungsgebietes werden in seinem Zentrum Kerngebietsflächen (MK) mit einer BGF von ca. 1.500 m² ausgewiesen. Hier soll die Möglichkeit für die Einrichtung eines SB-Marktes, Läden des täglichen Bedarfs, einer Gaststätte (Imbiß, Eisdielen, Café), Arztpraxen und Büroräumen gegeben werden.

(s. Kap. 10, Textliche Festsetzungen § 1)

7. Öffentliche Freiflächen

7.1 Kinderspielplätze

Maßgeblich für die Anlage von Spielflächen und deren Bemessung ist die Satzung der Hansestadt Rostock, Beschl. Nr. 681/44/93 v. 03.02.1993. Über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder gilt § 2(2):

"Die Größe der nutzbaren Spielfläche muß mind. 25 m² (Nettospielfläche) betragen. Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße der nutzbaren Spielfläche für jede weitere Wohnung um 5 m²."

Spielflächen für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren sind auf den Wohnbauflächen mit direktem Bezug zur Wohnbebauung anzulegen. Als Richtwert für die Größe der Spielflächen wird 0,5 m²/EW angenommen. Die Mindestgröße dieser Anlagen soll jeweils 25,0 m² betragen.

Spielplätze für Kinder im Alter von 6-12 Jahren und für Jugendliche im Alter von 12-17 Jahren werden im Netz der öffentlichen Grünanlagen realisiert und haben auf diese Weise eine "grüne Verbindung" untereinander.

Zwei größere Spielplätze sind jeweils an der Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage "Frischer Wind" vorgesehen. Dort könnten sie einer möglichen sozialen Vernetzung mit dem Kleingartengebiet dienen, falls dieses später für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

7.2 Marktplatz

In zentraler Lage des Planungsgebietes soll als großzügiges Raumangebot für alle Bürger ein Platz hergestellt werden. Auf ihm können Wochenmärkte, Flohmärkte, Stadtteilstädte und kulturelle Veranstaltungen jeder Art abgehalten werden. Um eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen, soll der Platz auch nicht zwischenzeitlich als Parkplatz genutzt werden. Deshalb wird er als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußgänger und Radfahrer" festgesetzt.

Der Platz wird auf drei Seiten baulich gefaßt. Dabei sollen die Erdgeschosse gewerblich genutzt werden und in den Obergeschossen Mietwohnungen untergebracht werden.

Der Platz öffnet sich nach Südwesten mit Bezug zur öffentlichen Grünfläche und dem neuen Teich.

8. Einzelbeschreibungen von Festsetzungen

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt. Ergänzende Nutzungen dienen lediglich der Versorgung dieses Bereiches. Entsprechend sind die Bauflächen überwiegend als Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Reine Wohngebiete sind dabei nur in den Bereichen vorgesehen, in denen die für Reine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Richtwerte eingehalten werden können.

Für die Versorgung des Gebietes mit Läden des täglichen Bedarfs sind am zentralen Platz Kerngebiete (MK) festgesetzt.

Für die Einrichtung einer Kindertagesstätte ist westlich vom Zentrum eine Fläche für Gemeinbedarf mit einer Größe von 1.580 m² festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Randlage sowie der dörflichen Nachbarschaft des Baugebietes wird die Anzahl der Geschosse der meisten Bauflächen auf maximal zwei (II) festgesetzt.

Für den Geschößwohnungsbau wird das Höchstmaß der Geschößzahl auf drei (III) festgesetzt. Für die Einzelhäuser auf der Südseite des Sildemower Weges ist nur ein (I) Vollgeschöß zulässig.

Der baurechtlich zulässige Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken bleibt gewährleistet, sofern sie nicht als Vollgeschosse im Sinne von § 2(4) BauO zu definieren sind. Die aufgrund der jeweils festgesetzten GFZ maximal zulässige Geschößfläche gilt für die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse. Die Überschreitung der GFZ durch die zusätzliche Geschößfläche "echter" Dachgeschosse (§ 2(4) BauO) ist zulässig.

Den Planungsvorgaben entsprechend sind nach stadtplanerischen Gesichtspunkten Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihen- und Kettenhäuser sowie Geschößwohnungsbau vorgesehen. Dabei soll der Übergang zur freien Landschaft durch Verringerung der baulichen Dichte zur Siedlungsgrenze hin formuliert werden. Deshalb wurden auf der Südseite des Sildemower Weges Einzelhäuser bei maximal eingeschossiger (I) Bauweise und auf der Nordseite des Sildemower Weges Doppelhäuser bei maximal zweigeschossiger (II) Bauweise festgesetzt. Nördlich anschließend folgen Reihenhäuser- und Kettenhausbebauung bei ebenfalls zweigeschossiger (II) Bauweise.

Dieses Prinzip wird lediglich von dem Geschößwohnungsbau mit seiner dreigeschossigen (III) Bauweise durchbrochen.

Aus gestalterischen Gründen gelten für die MK-Gebiete am zentralen Platz besondere Festsetzungen. Die Anzahl der Geschosse für die nördliche und die östliche Platzkante wird mit "zwingend zweigeschossig" festgesetzt. Die Lage der Platzkante wird über Baulinien definiert. Der westliche Baukörper wird als eingeschossig festgesetzt.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen (GRZ) und der Geschößflächenzahlen (GFZ) korrespondieren mit den Festsetzungen über die Art der Bebauung als Einzelhausbebauung (GRZ 0,2 und GFZ 0,3), Doppelhausbebauung (GRZ 0,4 und GFZ 0,6), Kettenhausbebauung (GRZ 0,4 und GFZ 0,7), Reihenhäuserbebauung (GRZ 0,4 und GFZ 0,8), Geschößwohnungsbau (GRZ 0,4 und GFZ 1,0). Eine besondere Festsetzung als Kettenhaus entfällt. Kettenhäuser sind überall dort zulässig, wo auch Reihenhäuser zulässig sind. Die Anlage von Kettenhäusern wird durch die niedrigere GFZ gesteuert.

Für die Kindertagesstätte auf der Fläche für Gemeinbedarf sind maximal zwei Vollgeschosse (II) sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig. Für die östliche MK-Fläche ist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 0,8 zugelassen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit zwei (II) zwingend vorgeschrieben. Für die nördliche MK-Fläche ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 zugelassen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit zwei (II) zwingend vorgeschrieben. Für das westliche MK-Gebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

8.2 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Die vorhandenen großen Bäume auf den Flurstücken 106/4 u. 106/5 am Silde-mower Weg werden durch Erhaltungsgebote geschützt.

Für alle Anpflanzungsgebote im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird die Verwendung von standorttypischen heimischen Laubbäumen und Laubgehölzen festgesetzt.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind nur lebende Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken zulässig. Es ist beabsichtigt das Erscheinungsbild des Wohngebietes durch intensive Begrünung zu prägen.

Entlang der Betonwand des Sammelgaragenkomplexes ist zur Gewährleistung eines geschlossenen Sichtschutzes auf einem 4,0 m breiten Steifen ein Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Der Wendebereich der Straßenbahn an der Nobelstraße wird als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Er ist unter Berücksichtigung der Belange der Straßenbahn intensiv zu begrünen.

Die straßenseitigen Flächenanteile (zwischen Wallkrone und Straßenbegrenzung) der Flächen für die Herstellung von Lärmschutzwällen entlang der Nobelstraße werden als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Sie sind intensiv zu begrünen.

Die Lärmschutzwand am Kundenparkplatz des SB-Marktes ist auf der Seite zum Wohnweg hin intensiv zu begrünen.

Pflanzstreifen für Straßenbäume sind in einer Breite von mindestens 2,25 m auszuführen.

Für alle Flächen, für die ein Anpflanzungsgebot besteht wird die Pflanzdichte mit 60 Pflanzen je 100 qm festgesetzt.

8.3 Anpflanzungsgebote für Bäume in schmalen Verkehrsflächen

Insbesondere in den Mischverkehrsflächen kann bei Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum an den mit Pflanzgeboten gekennzeichneten Stellen häufig kein ausreichender Abstand zu Ver- und Entsorgungsleitungen eingehalten werden. In diesen Fällen sind die Leitungen mit Schutzrohren zu versehen.

Diese Rohre gewährleisten den Schutz der Leitungen vor den Baumwurzeln und den Schutz der Baumwurzeln bei erforderlichen Leitungsarbeiten.

Die eingetragenen Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote für Bäume können verschoben werden, wenn dies aus technischen Gründen unabdingbar ist.

8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des B-Plangebietes liegen zwei Fernmeldekabel, die derzeit noch nicht aufgegeben werden können. Sie sind während der Erschließungsarbeiten zu schützen. Ihre Lage wird durch die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Telekom baurechtlich gesichert. Die bezeichneten Leitungsrechte verlaufen entlang der nördlichen B-Plangrenze zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Kleingartengebiet "Frischer Wind" sowie über die westliche Ecke der Wohnbaufläche zwischen Sildemower Weg und der Planstraße G.

Für die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandene Wasserleitung wird der entsprechende Bereich mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzt.

Die fünf Teilbereiche des B-Plangebietes sind in ihren Zentren mit kleinen halb-kreisförmigen Plätzen ausgestattet an denen die Gemeinschaftsstellplätze der halb-kreisförmigen Bebauung liegen. Zur Sicherung der Erschließung der inneren Häuser werden hinter den Stellplatzanlagen Geh- und Leitungsrechte zugunsten der betroffenen Baugrundstücke festgesetzt.

In den Wohnbaugebieten für den Geschößwohnungsbau liegen einzelne Baukörper von Gebäudegruppen in zwei Fällen im zentralen Bereich nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Für diese beiden Gebäude werden auf den vorderen Teilen der Bauflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

9. Technische Infrastruktur

9.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist aufgrund schlechter Druckverhältnisse nur bis zum 1. OG gesichert. Deshalb ist eine Druckerhöhungsstation erforderlich.

Der Anschluß der Ringleitung erfolgt an die vorhandene Wasserleitung DN 200 im Sildemower Weg. Außerdem ist der Anschluß an die Wasserleitung an der Nobelstraße vorgesehen.

Auf der Grundlage des § 40 BauO ist zur Erfüllung des erforderlichen Löschwasserbedarfes eine Abtimmung mit dem Brandschutz- und Rettungssamt vorzunehmen. Für das Planungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Zeit von zwei Stunden vorzuhalten.

Zu berücksichtigen sind insbesondere die Arbeitsblätter:

- W - 405 - Löschwasserversorgung;
- W - 331 - Hydrantenrichtlinie;
- W - 311 - Wasserbehälter.

9.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über eine neue Entsorgungsleitung zur Rostocker Kläranlage entsorgt. Eine kleinere Teilfläche im Westen des Plangebietes, mit einer Größe von ca. einem Drittel der Gesamtfläche, wird über die Dorflage Biestow entsorgt. Der Anschluß erfolgt an den neu zu verlegenden Mischwassersammler im Biestower Damm. Die größere östliche Teilfläche wird an den Schmutzwassersammler Nobelstraße angeschlossen.

Das nicht verschmutzte Regenwasser von den Dachflächen und Freiflächen soll entweder einem hausinternen Brauchwasserkreislauf zugeführt werden, oder auf dem Grundstück sowie den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht, oder in ein offenes Grabensystem eingeleitet werden. Dies bietet zugleich mehrere Vorteile:

A) Das Regenwasser bleibt dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten und bietet durch unterschiedlich feuchte Bereiche einer größeren Artenvielfalt ausreichenden Lebensraum. Verbunden mit den gebietsinternen öffentlichen Grünflächen unterstützt dieses System die ökologische Vernetzung unter Einbeziehung wichtiger Grünbereiche in der Umgebung.

B) Offene Gräben sind kostengünstiger. Es ist daneben lediglich ein Regenwasserkanal für die Straßenentwässerung herzustellen, der geringer dimensioniert sein kann, weil er nicht die erheblichen Wassermengen nach Starkregenfällen aufnehmen muß.

C) Die Reinigungsleistung des Klärsystems bleibt erhalten, weil die notwendigen Mikroorganismen nicht durch die anfallenden Wassermengen nach Starkregenfällen mit ausgeschwemmt werden.

D) Die Regelung des Wasserabflusses an der Oberfläche trägt mit ihrer günstigen Auswirkung auf die Flora und Fauna auch zur Steigerung der Attraktivität der öffentlichen Grünanlagen und damit zur Qualität des gesamten Planungsgebietes bei.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Straßenflächen der größeren östlichen Teilfläche des B-Plangebietes wird über eine Sammelleitung in Verlängerung der Nobelstraße, in südliche Richtung, in die vorhandene Senke östlich der Nobelstraße geleitet. Die Senke befindet sich außerhalb der Stadtgrenze auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Papendorf. Sie wird als Regenwasserrückhaltebecken ausgebaut, mit Ableitung in den Rote-Burg-Graben.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Straßenflächen der kleineren westlichen Teilfläche des B-Plangebietes wird in den Dorfteich von Biestow eingeleitet. Die weitere Ableitung erfolgt dann über den geplanten Mischwassersammler im Biestower Damm.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die HEVAG gewährleistet. Die zwischen der Dorflage und dem Planungsgebiet verlaufende Freileitung ist durch Erdkabel zu ersetzen. Im Bereich dieses Bebauungsplanes werden drei Standorte für Transformatoren ausgewiesen:

1. Im Zuge der Planstraße A am westlichen Wendeplatz,
2. Am Marktplatz,
3. An der Planstraße B nördlich der öffentlichen Grünfläche.

Um Baumbepflanzungen auch in den 6,5 m breiten Mischverkehrsflächen zu ermöglichen, müssen vom Erschließungsträger Schutzrohre für die Kabelverlegung im Baumbereich eingebracht werden.

9.4 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend herzustellen und erfolgt mit energiesparenden, insektenschonenden Leuchten.

Um Baumbepflanzungen auch in den 6,5 m breiten Mischverkehrsflächen zu ermöglichen, müssen vom Erschließungsträger Schutzrohre für die Kabelverlegung im Baumbereich eingebracht werden.

9.5 Fernwärmeversorgung

Durch die Stadtwerke AG wurde entschieden, daß das Planungsgebiet mit Fernwärme versorgt wird. Der Einspeisepunkt liegt am Nordrand des B-Plangebietes, westlich des Sammelgaragenkomplexes. Die Trassenführung erfolgt im öffentlichen Raum. Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwassererzeugung dürfen keine festen, flüssigen und gasförmigen Stoffe verwendet werden (s. § 13 Textliche Festsetzungen, S. 23). Dafür gibt es folgende Begründung:

Es erfolgt eine Anpassung an die versorgungstechnischen Gegebenheiten des benachbarten Wohngebietes Südstadt. Das B-Plangebiet stellt eine Frischluftschneise (Gutachten zum Stadtklima, 1994) für die eng bebaute und stark immissionsbelastete Innenstadt dar. Das Verbrennungsverbot dient dem verstärkten Schutz vor luftverunreinigenden Stoffen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

9.6 Fernsprechanlagen

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

Das vorhandene Fernmeldekabel im Sildemower Weg wird nach Angabe von Telekom Mitte 1994 aufgegeben. Damit ist eine Umverlegung nicht mehr erforderlich.

Um Baumbepflanzungen auch in den 6,5 m breiten Mischverkehrsflächen zu ermöglichen, müssen vom Erschließungsträger Schutzrohre für die Kabelverlegung im Baumbereich eingebracht werden.

9.7 Müllentsorgung und Abfallwirtschaft

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Abfallgesetz und Satzung der Hansestadt Rostock über Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen. Im Rahmen des Baugeschehens anfallender Bodenaushub ist für die Lärmschutzwälle entlang der Nobelstraße zu verwenden.

10. Textliche Festsetzungen

§ 1 In den Kerngebieten (MK) sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Verwaltungseinrichtungen - § 7(2)1 Bau NVO - , sofern sie nicht zur Versorgung des Planungsgebietes oder Biestows erforderlich sind.
- Spielhallen und Vergnügungsstätten - § 7(2)2 BauNVO - .
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - § 7(2)3 BauNVO - .
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes - § 7(2)2 BauNVO - .
- Tankstellen - § 7(2)5 und (3)1 BauNVO - .

Zulässig sind: Einzelhandel mit maximal 1.200 m² Nutzfläche, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Ortsteilverwaltung und kleine Büros.

Zulässig sind außerdem Wohnungen gemäß § 7(2)6 u. 7 BauNVO sowie § 7(3)2 BauNVO. Die genannten Wohnnutzungen sind nur oberhalb der Erdgeschoßebene zulässig - § 9(3) BauGB und § 7(4)1 BauNVO - .

§ 2 Es wird festgesetzt, daß das nicht verschmutzte Regenwasser von den Dachflächen und Freiflächen entweder einem hausinternen Brauchwasserkreislauf zugeführt wird oder auf dem Grundstück und den angrenzenden öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht wird oder in das offene Grabensystem eingeleitet wird. - § 9(1)20 BauGB -

§ 3 Es wird festgesetzt, daß auf den Flächen mit Bindungen für Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nur dem Naturraum entsprechende, einheimische Laubgehölze verwendet werden dürfen. Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume, Baumreihen und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflanzdichte wird mit 60 Pflanzen je 100 qm festgesetzt. - § 9 (1) 25a BauGB -

§ 4 In den reinen Wohngebieten und den allgemeinen Wohngebieten sind nur lebende Einfriedungen zulässig. Sie sind als Hecken unter Verwendung standortheimischer Laubgehölze herzustellen und zu erhalten. - § 9 (1) 25a BauGB -

§ 5 Grundsätzlich sind als ebenerdige, überdachte Stellplätze, Garagen als geschlossene oder Carports als offene bauliche Anlagen zulässig. Dabei dürfen Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bauflächen errichtet werden. Die Errichtung von Carports ist auch auf den vorderen Grundstücksteilen und direkt an der Grundstücksgrenze zur Straße hin zulässig. - § 9 (1) 4 BauGB -

§ 6 Die für das MK I-Gebiet erforderlichen Stellplätze sind auf den in den MK II-Gebieten festgesetzten Flächen für Stellplätze mit unterzubringen. Die Mitnutzung der ausgewiesenen Stellplatzflächen durch die Eigentümer im MK I-Gebiet ist von den Eigentümern der MK II-Gebiete zu gewährleisten. - § 9 (1) 4 BauGB -

§ 7 Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der Gebäude wird hiermit die Einstufung in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Kap. 5.5.1, Tab. 8) für folgende Gebiete festgesetzt:

- Die Wohnhäuser parallel und unmittelbar an der bestehenden Nobelstraße sowie das Gebäude an der Planstraße A im unmittelbaren Einmündungsbereich dieser Straße in die Nobelstraße gemäß **Lärmpegelbereich IV**,
- Alle anderen Wohnhäuser unmittelbar an der Planstraße A zwischen der Nobelstraße und dem MK-Gebiet sowie für das Wohnhaus unmittelbar an der Straßenbahnwendeschleife gemäß **Lärmpegelbereich III**

- § 9 (1) 24 BauGB -

- § 8 Für die besonders durch Lärmimmissionen betroffenen Wohnhäuser der Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109 (s. Kap. 5.6 der Begründung) im nordöstlichen Bereich des B-Plangebietes gilt folgende Festsetzung:
- Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich zur Straßenseite hin Fenster aufweisen, sind in folgenden Bereichen unzulässig:
- Wohnhäuser, die unmittelbar an dem bereits ausgebauten Teil der Nobelstraße sowie an deren südlichen Verlängerung bis zur Stadtgrenze liegen;
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an der Planstraße A zwischen der Nobelstraße und dem MK-Gebiet liegen;
 - Wohnhäuser, die unmittelbar an der Straßenbahnwendeschleife liegen.
- § 9 (1) 24 BauGB -
- § 9 Für die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume gilt bei Abgang die Pflicht des Ersatzes gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt. - § 9 (1) 25b BauGB -
- § 10 Wohngebiete, für die drei Vollgeschosse (III) als Höchstmaß der Geschobzahl festgesetzt sind, könnten dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten sein. Diese Festsetzung gilt für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete. Die Verwendung dieser Flächen für den frei finanzierten Wohnungsbau ist nur im Ausnahmefall zulässig. - § 9 (1) 7 BauGB -
- § 11 Für die Reinen Wohngebiete und die Allgemeinen Wohngebiete südlich des Sildemower Weges, für die Einzelhäuser festgesetzt sind, werden weitere folgende Festsetzungen getroffen:
- Die Grundstücksbreite muß mindestens 18,0 m und darf höchstens 22,0 m betragen. - § 9 (1) 3 BauGB -
- Je Wohnhaus sind maximal zwei abgeschlossene Wohneinheiten zugelassen. - § 9 (1) 6 BauGB -
- § 12 Zur Verringerung von Schallimmissionen durch den Kundenparkplatz und die Anlieferung auf der Rückseite des SB-Marktes gegenüber den benachbarten Wohnhäusern ist vom Eigentümer des SB-Marktes eine Lärmschutzwand zu errichten. Sie muß 2,5 m hoch sein, ist aus Holz auszuführen und zu begrünen. - § 9 (1) 24 BauGB -
- § 13 Für Anlagen zur Raumheizung und Warmwassererzeugung dürfen keine festen, flüssigen und gasförmigen Brennstoffe verwendet werden - § 9 (1) 23 BauGB -.

11. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Gestalterische Festsetzungen)

Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBO M-V werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- § 1 Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die reinen Wohngebiete (WR) werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegenden Fläche an den nicht überbauten Flächen muß mindestens 60 % der Fläche betragen. Auf je 100 qm dieser Grünfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum der Stärke 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen (Obstbäume werden dafür nicht angerechnet). 20 % der zu begrünenden Fläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Begrünung von Dachflächen und Fassaden können dazu anteilig angerechnet werden.
- § 2 Für die Kerngebiete (MK) werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Der Anteil der landschaftsgärtnerisch zu gestaltenden Fläche muß mindestens 25 % betragen. Die Begrünung von Dachflächen kann anteilig angerechnet werden. Für öffentliche Gebäude wird eine Fassadenbegrünung von 30 % festgesetzt.

§ 3 Ständige Standplätze für Müll- und Abfallbehälter sind einzuhausen und durch geeignete hochwachsende Gehölze abzuschirmen.

§ 4 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise vorzusehen; § 3(1) BauO. Garagen und Carports sind zu begrünen (Fassadenbegrünung).

§ 5 Dachneigungen

Die Dachneigung von Dächern eingeschossiger Gebäude muß mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen. Die Dachneigung von Dächern zweigeschossiger Gebäude muß mindestens 25° und darf höchstens 35° betragen. Die Dachneigung von Dächern dreigeschossiger Gebäude darf höchstens 45° betragen. Begrünte Dächer können ausnahmesweise eine geringere Dachneigung als 25° haben .

Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Garagen oder Carports

§ 6 Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen wird mit + 9,50 m über Fahrbahn-/Wohnwegmitte festgesetzt. Die Trauflinie dieser Gebäude ist bei hofbildenden Gruppen von jeweils drei Gebäuden auf einheitlicher Höhe und allseits geschlossen und auskragend auszubilden.

Die maximale Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden wird mit 6,0 m über Fahrbahn-/Wohnwegmitte festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe gilt die Fahrbahnmitte der Straße oder die Mitte des Wohnweges, von der/dem das Gebäude erschlossen wird.

§ 7 Werbung

Im Kerngebiet (MK) sind Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses unzulässig. Außerdem ist Großflächenwerbung nicht zulässig. Für die reinen Wohngebiete (WR) und die allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt § 13 Landesbauordnung.

12. Hinweise

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rostock Nr. 9 W 28 kann mit vor- und frühgeschichtlichen Bodendenkmalen gerechnet werden. Auf die Meldepflicht von Funden sowie auf die Bestimmungen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

13. Flächenberechnungen und Erschließungsaufwand

13.1 Flächenberechnungen

| | qm | % |
|--|----------------|---------------|
| Reine Wohngebiete (WR) | 66.260 | 24,9% |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 118.850 | 44,6% |
| Kerngebietsflächen (MK) | 3.680 | 1,4% |
| Fläche für Gemeinbedarf | 1.580 | 0,6% |
| Öffentliche Grünflächen | 31.880 | 12,0% |
| Straßenverkehrsflächen | 13.140 | 4,9% |
| Straßenverkehrsfläche Nobelstraße | 1.980 | 0,7% |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 28.780 | 10,8% |
| Flächen für Versorgungsanlagen | 100 | 0,0% |
| Gesamtfläche | 266.250 | 100,0% |

13.2 Erschließungsaufwand

Nach einem unverbindlichen Kostenvoranschlag können die zu erwartenden Erschließungskosten wie folgt dargestellt werden:

| | | |
|--|--|------------------------|
| Straßenverkehrsflächen | 13.140 m ² x 130,-- DM/m ² | = 1.708.200,-- DM |
| Verkehrsfl. bes. Zweckbest. | 28.780 m ² x 110,-- DM/m ² | = 3.165.800,-- DM |
| Ausbau Sildemower Weg (Länge = 200 m) | | 250.000,-- DM |
| Knotenausbau und Geh- und Radweg Nobelstraße | | 100.000,-- DM |
| Beleuchtung für Straßen | 2.920 m x 90,-- DM/m | = 262.800,-- DM |
| Beleuchtung für Wohnwege | 840 m x 70,-- DM/m | = 58.800,-- DM |
| Beleuchtung für Geh- u. Radw. | 580 m x 50,-- DM/m | = 29.000,-- DM |
| Grundstücksflächen | 190.370 m ² x 2,-- DM/m ² | = 380.740,-- DM |
| Öffentliche Grünflächen | 31.880 m ² x 50,-- DM/m ² | = 1.594.000,-- DM |
| | | 7.549.340,-- DM |
| Planungs- u. Nebenkosten | 10 % | = 754.934,-- DM |
| Beitragsfähiger Erschließungsaufwand | | 8.304.274,-- DM |

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand beträgt ca. 43,62 DM/m² Nettobau-land.

Die Aufbringung des Erschließungsaufwandes ist über einen Erschließungsvertrag zu regeln.

14. Satzung und Verfahrensvermerke

14.1 Satzung der Hansestadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 9 W 28 (Wohnbaufläche Biestow)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVO Bl. M-V Nr. 11 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Bürgerschaft vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 W 28 für das Gebiet Wohnbaufläche Biestow (Bereich "südliche Grenze Kleingartengebiet - südliche Grenze Sammelgaragenkomplex - Nobelstraße - Stadtgrenze - südlich parallel zum Sildemower Weg - Feldweg zur Südwestecke des Kleingartengebietes"), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

14.2 Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Nr. 216 f/16/91 der Bürgerschaft vom 10.04.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck der amtlichen Bekanntmachung in den Norddeutschen Neueste Nachrichten am 19.04.1991 erfolgt.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.07.1992 durchgeführt worden.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.03.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

5. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat am 03.02.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az: bestätigt.

Rostock, den
.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rostock, den
.....
(Oberbürgermeister)

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rostock, den
.....
(Oberbürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 09.03.1993 bis zum 23.04.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.02.1993 im Stadtanzeiger (Amtsblatt der Hansestadt Rostock) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

7. Der katastermäßige Bestand am Januar 1994 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 3.840 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 18.03.1994

.....
(KV-Amt)

8. Die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.02.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.02.1994 von der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Bürgerschaft vom 09.02.1994 gebilligt.

Rostock, den 24.03.1994

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 27.04.1994 Az: II 660b-512.113 - 01.31.00 (09.W.28) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rostock, den

.....
(Senator für Bau- und Wohnungswesen)