



HANSESTADT ROSTOCK
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 12.W.144

Riekdahl
(nördlich der Straße Riekdahl)

BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom 07. 09. 2005

ausgefertigt am: 22.09.05



P. Meier
Oberbürgermeister

INHALT/GLIEDERUNG:

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG:	3
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND ANDERE VORGABEN:	3
3. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN:	4
4. GELTUNGSBEREICH UND BESTAND:	4
5. PRÜFUNG DER UVP-PFLICHT:	5
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG:	5
7. VERKEHRERSCHLIEßUNG:	7
8. GRÜNORDNUNG:	8
9. STADTTECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG:	13
10. IMMISSIONSSCHUTZ:	15
11. FLÄCHENBILANZ:	18
12. BODENORDNENDE MAßNAHMEN:	18
13. KOSTEN UND FINANZIERUNG:	18

Abkürzungen

BAB	Bundesautobahn	LNatG	Landesnaturenschutzgesetz
BauGB	Baugesetzbuch	LBauO MV	Landesbauordnung MV
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz	lt.	laut
bspw.	beispielsweise	S.	Seite
dB	Dezibel	s.o.	siehe oben
d.h.	das heißt	TF	Textliche Festsetzung
DIN	Deutsche Industrienorm	vgl.	vergleiche
GOP	Grünordnungsplan	z.B.	zum Beispiel
OG	Obergeschoss		

ANLAGEN

1. Übersicht zu den Flurstücken im Plangeltungsbereich
- 2a. Auszug aus dem übergeleitet gültigen Flächennutzungsplan und
- 2b. Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf, Arbeitsstand 26. 03. 2003, M. 1 : 10.000
3. Auszug aus dem Landschaftsplan
4. B-Plan Nr. 12.W.60, Wohngebiet „Brinckmanshöhe“, Ausschnitt ohne Maßstab
5. Luftbildkarte, Auszug, ohne Maßstab
6. Eigentümer-Übersicht, ohne Maßstab

1. Ziel und Zweck der Planung:

Für die Ortslage Riekdahl besteht Planungsbedarf. Die landwirtschaftliche Nutzung mit ihren Haupt- und Nebengebäuden ist nicht mehr Ortsbildprägend.

Zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude wurden abgerissen oder verfielen, andere werden gewerblich genutzt.

Im Süden schließt sich unmittelbar das neue Wohngebiet „Brinckmanshöhe“ (B-Plan Nr. 12.W.60) mit seinen etwa 1.100 neuen Wohneinheiten an.

Ziel der Planung ist es, entstandene Lücken im Ortsbild zu schließen und dabei, in innenstadtnaher Lage, hintergelegene Flächen einer dichteren Nutzung zuzuführen.

Die Investitionen in ein Projekt im Bereich Altenwohnen / -pflege sollen dabei innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) planerisch untersetzt und möglich gemacht werden.

Gegenstand dieser Planung ist das Areal dieser Investitionsabsicht sowie die direkt ergänzende Ortslage. Das erfordert entsprechendes Bauplanungsrecht. Da die Fläche des Bebauungsplanes aus städtebaulichen und ortsentwicklerischen Erwägungen heraus, über die Abgrenzung des konkreten Vorhabens hinaus geht und weitere Grundstückseigentümer mit einschließt, wurde hierzu die Erstellung eines ausdrücklichen Vorhaben- und Erschließungsplanes verworfen.

Mit einem Bebauungsplan (B-Plan) wird die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes erreicht, wozu auch die Sicherung und die zweckmäßige Entwicklung von Natur und Landschaft gehört. Die erforderlichen Elemente zur inneren und äußeren Erschließung werden planerisch gesichert.

Da der nördliche Teil der Ortslage Riekdahl durch Schienenverkehrslärm der Bahnstrecken Rostock-Stralsund bzw. Rostock-Seehafen und Straßenverkehrslärm der Autobahn A 19 vorbelastet ist, wurden zudem Regelungen zum Immissionsschutzrechtlichen Umgang Bestandteil dieser Planung.

2. Übergeordnete Planungen und andere Vorgaben:

Der Bebauungsplan wird aus dem übergeleiteten gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, und entspricht auch den zukünftigen Vorgaben des Entwurfes des neuen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Rostock (siehe Anlage 2a und 2b).

Für den Geltungsbereich wurde im Planungsvorlauf zur Ortsentwicklung Riekdahl Ende 1998 ein Städtebaulicher Rahmenplan „Dorflage Riekdahl“ (Nr. 12.RP.121) erarbeitet, der hier bereits Allgemeine Wohnnutzungen vorsieht. Nach dieser informellen Planung ist ein Bebauungsplan erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung und Baurecht zu erreichen. Sie dient daher als weitere Vorgabe.

Im Norden des Geltungsbereiches (nördlich des Harmstorfer Weges) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Riekdahler Wiesen“.

Zur Bewertung der Immissionsschutzrechtlichen Lage, wurde der derzeitige Stand des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bahntrasse Rostock-Stralsund einbezogen und zugrunde gelegt.

3. Planungsrechtliche Grundlagen:

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie die BauNVO.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 02. Dezember 2003 im Rahmen einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung. Dazu wurde ortsüblich eingeladen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung nach § 3 (2) BauGB fand vom 19. 02. 2004 bis zum 19. 03. 2004 statt.

Gemäß § 4 (1) und (2) BauGB finden gleichzeitig mit den Auslegungen die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt.

4. Geltungsbereich und Bestand:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/1, 2/3, 2/4, 3, 4, 5/1, 5/2, 6, 9/8, 9/10, 9/11, 9/12, 10/33, 22/1 und einer Teilfläche vom 22/2 der Flur 3 Gemarkung Riekdahl, siehe Anlage 1.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Südwesten Straße Riekdahl
- im Nordwesten: Straße Harmstorfer Weg
- im Nordosten Übergang zur freien Landschaft, Fläche für die Landwirtschaft
- im Südosten Wohngebiet „Brinckmanshöhe“

Entlang der Straße Riekdahl befinden sich Wohngebäude mit z.T. umfangreichen Nebenanlagen auf der straßenabgewandeten Seite.

Im Plangeltungsbereich befinden sich zahlreiche erhaltenswerte Gehölze und zwei Wasserflächen, siehe GOP.

Für die bereits in dem Bebauungsplan Nr. 12.W.60 „Wohnpark Brinckmanshöhe“ erfassten und hier gesondert gekennzeichneten Fläche gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.W.60 sind damit ersetzt (vgl. Hinweis D im Teil B der Planzeichnung).

Im B-Plan „Brinckmanshöhe“ ist diese Fläche im Norden des Plangeltungsbereiches als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten/Wiese“ festgesetzt. Im B-Plan „Wohnanlage Riekdahl“ sind von den 1.500 m² ca. 500 m² als private Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“ und ca. 1.000 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Abteilung Wasser und Boden des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock liegen gemäß Schreiben vom März 2004 keine Informationen vor, aus denen ein branchentypischer Altlastenverdacht für Flächen des Plangeltungsbereiches abzuleiten ist.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege gemäß Schreiben vom 22. 03. 2004 im Plangeltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde auftreten können, wurde der entsprechende Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

5. Prüfung der UVP-Pflicht:

Der Bebauungsplan ist aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Prüf- und Grenzwerte nicht UVP-pflichtig. Ein Umweltbericht ist ebenso nicht erforderlich.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich gliedert sich zwischen den alten und neuen Verkehrsflächen in Wohnbaugebiete mit neu geplantem und altem Bestand, sowie drei Grünflächen.

Es sind ausschließlich Allgemeine Wohngebiete (WA) in den Bauflächen 1 bis 4 festgesetzt.

In den Wohngebieten sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgende Nutzungen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen (TF 1.1). Sie fügen sich nicht in die Struktur des Gebietes ein und sind an anderen, auch nahegelegenen Standorten, ausreichend vorhanden.

Die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sind nur in den Bauflächen 2 und 3 und dort nur ausnahmsweise zulässig.

Beherbergungsbetriebe oder auch sportliche Einrichtungen können ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen bedeuten und mehr Unruhe in die Dorflage bringen als Wohnnutzungen oder eine Pflegeeinrichtung. Es ist nicht nachgewiesen, dass die geplanten Stellflächen, die geplanten und bestehenden Verkehrsflächen sowie deren Anbindungen einem derartigen Aufkommen entsprechen. Auch immissionsschutzrechtlich könnten weitere Nachweise gefordert werden. Aus diesen Gründen wurde vorstehende Festsetzung (TF 1.2) erforderlich.

Die entsprechenden Kenndaten für eine Pflegeeinrichtung wurden hingegen ausführlich geprüft. Eine Pflegeeinrichtung ist daher, allerdings nur in Baufläche 3, allgemein zulässig (TF 1.2). Die Pflegeeinrichtung dient der Pflege, Betreuung und Versorgung pflegebedürftiger Menschen.

Pflegeeinrichtungen sind in Wohngebieten grundsätzlich zulässig. Es wurde hier jedoch speziell die Baufläche Nr. 3 gebildet, die aufgrund ihrer Dimensionierung und Struktur eine Pflegeeinrichtung entwickeln helfen soll. Diese Dimensionen begründen auch die rückwärtige Lage gegenüber dem übrigen Dorf Riekdahl. An der gewählten Stelle sind negative Auswirkungen auf die städtebauliche Situation minimiert und nicht wesentlich zu erwarten. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 10,5 m über Erdgeschossniveau, bzw. für Baufläche 3 mit Bezugspunkt 9,80 m über HN sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dieser Ortslage.

Für den Mittelteil des dreiflügeligen Gebäudes in der Baufläche 3 ist eine maximale Gebäudehöhe von 13 m zulässig. Damit ist eine Differenzierung der Baumasse möglich.

Im vorderen Bereich zur Straße Riekdahl befand sich bis zu seinem Abriss ein alter Dreiseitenhof. Dieser soll in den Bauflächen 2 strukturell wieder entstehen.

In Ergänzung zum Vorhaben Pflegeeinrichtung kann in den Bauflächen 2 eine Seniorenwohnanlage bestehend aus zwei flankierenden Wohngebäuden und einem Kopfbau entstehen.

Der größere, rückwärtige Gebäudekomplex in der Baufläche 3 gliedert sich mit drei Gebäudeflügeln um einen Mittelbau mit maximal drei Vollgeschossen. Da aus Sicht des Immissionsschutzes bspw. ein Altenpflegeheim strengeren Vorgaben entsprechen muss, kann in diesem Gebäudekomplex nur unter den in Punkt 10 dieser Begründung dargelegten Bedingungen ein Pflegeheim mit Bettenplätzen und Wohneinheiten entwickelt werden.

In den Bauflächen 2 ist eine private Tiefgarage für die Stellplätze für Bewohner und Mitarbeiter zulässig. Damit können flächenaufwändige Stellplatzanlagen im Freien entfallen und die versiegelte Fläche reduziert werden. Zwei kleine Stellplatzanlagen für Besucher der geplanten Wohnanlage sind in den Bauflächen 2 mit maximaler Größe festgesetzt.

Im Plangeltungsbereich bestehen entlang der Straße Riekdahl mehrere Wohngebäude. Sie haben Bestandschutz.

7. Verkehrserschließung:

Entlang der Südwestgrenze des Plangeltungsbereiches verläuft die Straße Riekdahl, entlang der Nordwestgrenze die Straße Harmstorfer Weg.

Die Mehrzahl der Grundstücke ist bereits von der Straße Riekdahl aus öffentlich-rechtlich erschlossen. Auswirkungen aus den B-Plan-Inhalten auf die Straßen Riekdahl und Harmstorfer Weg ergeben sich nicht bzw. nur am Rande. So wird mit zunehmender Nutzungsintensität ein bislang bereits vermisster Gehweg entlang der Straße Riekdahl dringlicher.

Zur Erschließung der Baufläche 3 ist, als Planstraße A bezeichnet, eine neue Stichstraße erforderlich. Diese Stichstraße hat am Ende eine Wendefläche mit 22 m Durchmesser. Diese Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung erhält einseitig einen separaten Fußweg und eine Baumreihe. Bei der Detailplanung zur Planstraße A sind Böschungen, Steigung und Gefälle gemäß den topographischen Gegebenheiten zu beachten, die zum Straßenbereich gehören.

Im Planbereich sind weitere Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauflächen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen festgesetzt, d.h. die Verkehrsteilnehmer (Kfz, Radfahrer, Fußgänger) benutzen die Verkehrsanlagen gemeinsam. Dabei ist zu sichern, dass Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können. Da wesentliche dadurch erschlossene Bereiche dem Vorhaben „Altenwohnanlage“ dienen werden, ist in diesem Zusammenhang von privaten, internen, jedoch für sämtliche Ver- und Entsorgung zugänglichen Erschließungssystemen auszugehen. Dies gilt insbesondere für die dargestellte Verkehrsfläche in nördlicher und östlicher Umfahrung der Gebäude in der Baufläche 3. Diese sichert die erforderlichen Rettungswege sowie die Anfahrbarkeit der konkret festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze. An diese Struktur haben sich Bauplanung und –ausführung zu halten, was durch den festgesetzten Pflanzgebotsstreifen zur freien Landschaft unterstrichen wird. Dies fand Eingang in den GOP (ebenda, Pkt. 9, Blatt 1).

An den Mischverkehrsflächen befinden sich die Standplätze für Abfallsammelbehälter, zwei Standplätze sind in der Planzeichnung mit ihrem konkreten Standort festgesetzt, ein dritter Standplatz kann innerhalb des großen, dreiflügeligen Gebäudekomplexes angeordnet werden (bspw. Südwestgiebel). Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungs-, sowie für Rettungsfahrzeuge ist trotz des privaten Status der Mischverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu gewährleisten.

Für die Neuanschaffung eines Gehweges auf der Nordostseite der Straße Riekdahl wurde die Fläche zwischen Außenkante der Straßenfläche und den angrenzenden Privatgrundstücken als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Großbäume in dieser Verkehrsfläche sind zur Erhaltung festgesetzt. Der Gehweg, der auf dieser Verkehrsfläche geschaffen werden kann, ist durch die Nutzungserweiterungen der geplanten Wohngebiete von allgemeinem Interesse.

8. Grünordnung:

Grünflächen

In der Umgebung der Pflegeeinrichtung werden drei private Grünflächen ausgewiesen. Diese sollen vorrangig durch die Bewohner genutzt werden. Alle drei Flächen sollen als extensive Parkanlagen mit einer hohen Vielfalt an Grünstrukturen angelegt und entwickelt werden. Dazu wird auch festgesetzt, dass 50 % der Flächen als extensive Wiesen anzulegen und zu pflegen sind. Das bedeutet, dass diese Bereiche nur zweimal im Jahr gemäht werden dürfen (TF 7.1). Außerdem wird durch Festlegung von Anpflanzungen und Erhaltung die Entwicklung strukturreicher Grünanlagen gesichert.

Weiterhin ist die Anlage wassergebundener Fußwege zulässig, um die Flächen für die Anwohner zum Spazieren nutzbar zu machen. Der festgelegte, maximale Flächenanteil für die einzelnen Grünflächen ergibt sich aus der Größe und dem zu erwartenden Bedarf (TF 6.1 und 6.2).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung der Anlage extensiver Wiesen für die Parkanlagen (siehe oben) erfolgt unter dem Punkt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, da dies eine wesentliche Maßnahme für die Berücksichtigung der Parkanlagen als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe ist.

Innerhalb der Grünfläche Nr. 1 soll ein Kleingewässer geschaffen werden. Vorgeschrieben ist eine naturnahe Bauweise, damit ein neuer Lebensraum für Amphibien entsteht (TF 7.2). Dieser ist im Zusammenhang mit der angrenzenden Niederung der Carbak von hoher Bedeutung. Das Kleingewässer wird u.a. durch das anfallende Regenwasser aus dem Baugebiet gespeist. Deswegen ist eine Abflussregulierung erforderlich. Das Gewässer sollte Flach- und Tiefwasserzonen erhalten, um verschiedenen Tierarten Lebensraum zu bieten. Wichtig ist ein Tiefwasserbereich mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m, um Fischen im Winter einen Rückzugsbereich zu bieten. Weiterhin sollte ein Flachwasserbereich mit Gelegezone geschaffen werden. Für das Gewässer wird eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt, um die Mindestanforderungen an den Lebensraum zu erfüllen. Eine größere Wasserfläche wäre durchaus wünschenswert.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Maßnahmen

Für die Anpflanzungen im B-Plangebiet sind standortgerechte, vorrangig heimische Gehölzarten zu verwenden. Damit kann eine landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung am besten erfolgen und im gleichen Zuge Lebensraumfunktionen für Tiere erfüllt werden. Als heimische Arten werden im Allgemeinen die Pflanzenarten betrachtet, die in den ehemals natürlich vorhandenen Lebensräumen vorkommen bzw. vorgekommen sind. Pflanzenarten, die in den letzten Jahrhunderten, meist als Nutz- oder Zierpflanzen, eingeführt wurden und heute ausgewildert in der Natur zu finden sind, werden nicht dazu gezählt. Die laut Pflanzliste (TF 9.7) für die Standortbedingungen geeigneten heimischen Baum- und Straucharten sind zu integrieren.

Für die Grünflächen werden Mindestanteile für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern definiert. Das dient der Erhaltung bzw. Schaffung unterschiedlicher Strukturen zur Bereicherung des Landschaftsbildes und zur Verbesserung der Lebensraumfunktion des Gebietes. Insbesondere die im Gebiet vorkommenden Vogelarten werden durch diese Maßnahmen gefördert. Vom Erhaltungsgebot ausgenommen werden die Pappeln. Für diese kann ein schrittweiser Umbau erfolgen. Eine Auslichtung der Bestände und eine Beseitigung gefährdender Bäume ist auf jeden Fall erforderlich. Bei entsprechenden Fällungen greift die Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock.

Für die Baugebiete wird ebenfalls ein Mindestanteil an Bepflanzung festgelegt. Dabei dienen die zu pflanzenden Bäume dem Ersatz der für die Baumaßnahme zu fällenden Bäume. Deswegen wird für diese auch die Mindestqualität von 16/18 vorgeschrieben (TF 9.9). Insgesamt werden 55 Bäume gefällt, wobei zahlreiche unterhalb der Kriterien der Baumschutzsatzung bleiben (z.B. kleinere Fichten). Für die Entfallenden müssten 46 Bäume in der Qualität 12/14 gepflanzt werden. Alternativ ist die Anpflanzung von 19 Bäumen der Qualität 16/18 möglich. Das erscheint bei den begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen günstiger.

Entlang der Planstraße A ist die Pflanzung von Straßenbäumen vorgesehen. Das dient der Bereicherung des Straßenbildes und schafft günstigere kleinklimatische Bedingungen. Die Auswahl der Baumarten wird auf die Pflanzenliste beschränkt und es wird festgesetzt, dass nur eine Art verwendet werden soll. Damit wird gesichert, dass sich ein einheitliches Straßenbild entwickeln kann (TF 9.5).

Zur Schaffung günstiger Anwuchsbedingungen für die Bäume wird eine minimale freizuhaltende Bodenfläche von 12 m² definiert. Außerdem wird eine minimal nutzbare Breite der Baumscheibe von 2,50 m gefordert. Damit ist die Breite zwischen den Rückenstützen der Borde gemeint.

Die im Gebiet vorhandenen Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock (Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock Nr. 25 vom 12. Dezember 2001) zu schützen und zu erhalten. Dies wurde als Hinweis C in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um die rechtliche Situation für Jedermann ersichtlich klar darzustellen.

In der Hansestadt Rostock gilt die Grünflächengestaltungssatzung vom 09. 10. 2001 (Städtischer Anzeiger Nr. 21 vom 17. 10. 2001). § 3 dieser Satzung legt die qualitativen Anforderungen an die Begrünung von Baugrundstücken fest. Abweichend von der Grünflächengestaltungssatzung sind nach der B-Plan-Satzung je 150 m² (statt 100 m²) zu begrünender Fläche 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 9.4).

Da die Abgrenzung der Regelungen der Grünflächengestaltungssatzung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes rein rechtlich im Verfahren nach Bauordnung bzw. BauGB noch nicht eindeutig ist, wurde hier diese Handlungsweise festgelegt. Für Dinge, die der Bebauungsplan und die Grünflächengestaltungssatzung doppelt und/oder von einander abweichend regeln, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes gültig.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß §1a BauGB in Verbindung mit § 14 LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Die Ermittlung der Eingriffe sowie der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Grünordnungsplan. Die grundlegenden Wirkungen und Ergebnisse werden im folgenden dargestellt.

Kurzbeschreibung der Eingriffe

In großen Teilen des Geltungsbereiches werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §1a BauGB vorbereitet.

Der Bebauungsplan sieht auf einer Fläche von ca. 14.200 m² die Schaffung einer Pflegeeinrichtung mit zusätzlichen Wohngebäuden, Tiefgaragen sowie die Herstellung von Parkplätzen/ Erschließungsstraßen auf ca. 5.000m² vor.

Der Eingriff wird durch folgende Maßnahmen geprägt:

- Schaffung neuer baulicher Anlagen
- Bau von privaten und öffentlichen Straßen, Wegen und Stellplätzen
- Umgestaltung von bestehenden Freiflächen

Methodik

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der Broschüre "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3 der Schriftenreihe des LUNG Juni 1999). Die detaillierte Darstellung der Bilanzierung erfolgt in Anlage 1 des Grünordnungsplanes.

Neben der Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft anhand der Landschaftsfaktoren, der Landschaftselemente sowie der Funktionen werden auch die vorhabensbedingten Wirkungen und die dadurch verursachten potentiellen Beeinträchtigungen der Funktionen in jedem Einzelfall ermittelt. Erst in der Korrelation der Wirkungen, die von einem Vorhaben ausgehen, und der jeweils betroffenen Funktion in ihrer spezifischen Qualität und Empfindlichkeit kommt es zu Veränderungen und ggf. zu Beeinträchtigungen der Funktionen bzw. ihrer Ausprägung. Zur Berücksichtigung ökologischer Wirkungszusammenhänge soll eine landschaftsfaktor- und funktionsübergreifende Betrachtung erfolgen.

Hinsichtlich der wirkungsbedingten potentiellen Beeinträchtigungen ist zwischen Flächenverlusten (Bodenversiegelung), Funktionsverlusten (z.B. Biotopbeseitigungen, Artenverluste) und Funktionsminderung (z.B. Beeinträchtigungen von Biotopen und Arten) zu unterscheiden. Bei der Ermittlung und Beschreibung vorhabensbedingter potentieller Wirkfaktoren ist vom zu beurteilenden Vorhaben im Einzelfall auszugehen. Für jeden Einzelfall ist dazu ein spezifischer Wirkungskatalog zusammenzustellen. Um zu einer Verfahrensbeschleunigung, Vereinheitlichung und zur Sicherung der Vollständigkeit der zu betrachtenden Wirkungen zu gelangen, wird für jeden Vorhabentyp ein potentieller Wirkungskatalog in Form von Checklisten (Anlage 8 der 'Hinweise zur Eingriffsregelung') vorgelegt.

Neben den vorhabensbedingten Beeinträchtigungen sind auch die positiven Wirkungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu prognostizieren.

Begriffsdefinitionen

Wertstufen: Die Bestandserfassung wird entsprechend der Anlage 9 der 'Hinweise zur Eingriffsregelung' nach Stufen bewertet. In diesem Biotoptypenkatalog ist eine Bewertung auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“ vorgenommen worden.

Kompensationsfaktor: Dieser Faktor stellt das Kompensationserfordernis dar, das sich unmittelbar aus den Wertstufen ergibt. Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach gesonderter Wertansprache in Dezimalzahlen zu ermitteln.

Versiegelungsfaktor: Grundlage sind die Grundflächenzahlen, die den Eingriff in seiner maximal möglichen Auswirkung im Bebauungsplan festsetzen. Entsprechend der Grundflächenzahl werden die Biotoptypen in den folgenden Tabellen in vollversiegelte und unversiegelte Flächen geteilt, damit soll eine optimale Einschätzung des maximal möglichen Eingriffs garantiert werden. Bei Vollversiegelungen erhöht sich das Kompensationserfordernis um den Faktor 0,5, bei Teilversiegelungen um 0,2 (Anlage 10, Pkt. 2.4.1 der 'Hinweise zur Eingriffsregelung').

Störungsgrad: Die Lage von Flächen in einem durch Störungen bereits belasteten oder noch nicht belasteten Raum bestimmt maßgeblich das Entwicklungspotential der Werte. Bestehen Störungen (z.B. vorh. Bauflächen, Verkehrsanlagen) an zu bewertenden Biotoptypen, sind Vorbelastungen gegeben, die im Einzelfall eine Abnahme des ermittelten Kompensationserfordernisses rechtfertigen. Umgekehrt macht die vorhabensbedingte Betroffenheit eines bislang störungsarmen bzw. -freien Landschaftsraumes eine Zunahme des Kompensationserfordernisses notwendig.

Wertfaktor: Ausgehend vom Bestand wurden die Eingriffsflächen quantitativ und qualitativ mit ihren Funktionen erfasst. Unter Beachtung der unterschiedlich wirkenden Faktoren auf die vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen wurde der tatsächliche Wert als Wertfaktor ermittelt. Dieser stellt das Produkt aus der Summe Kompensationsfaktor und Versiegelungsfaktor mit Störungsgrad dar, er wird zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ins Verhältnis zu der Fläche des entsprechenden Biotoptyps gesetzt.

Flächenäquivalent: Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs führt zu einem Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe

Aufgrund der insgesamt kompakten Bauweise sind nur in begrenztem Umfang Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe möglich.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch die vorgesehene Begrünung der Bauflächen und die Anpflanzungen insbesondere in den Randbereichen reduziert werden, da die Sichtbarkeit der Baukörper und ihre Wirkung insgesamt abnimmt.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter können auf dieser Planungsebene nicht gemindert werden.

Eingriffsermittlung

Unter Punkt 2 des Anhanges 1 des Grünordnungsplanes werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des Modells ermittelt, wobei nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen unterschieden wird.

Für die Baufelder WA 2 – 3 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 20.418 m² Flächenäquivalent. Dieses Kompensationserfordernis reduziert sich um 4.300 m², da ein Großteil der Neubebauung auf ehemals versiegelten und bebauten Flächen erfolgt, die durch den Eigentümer 1999 abgerissen wurden.

In Baufeld 4 wird nur der Bestand festgeschrieben, so dass kein Ausgleichserfordernis entsteht.

Für die Planstraße A und die verkehrsberuhigten neu entstehenden Verkehrsflächen ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 6.993 m² Flächenäquivalent.

Da das Bebauungsplangebiet von bebauten und intensiv genutzten Biotoptypen umgeben ist und eine Wohnnutzung vorrangig für Senioren geplant ist, kommt es zu keinen Beeinträchtigungen angrenzender Biotope.

Insgesamt ergibt sich aus der Bilanzierung ein Kompensationsflächenbedarf von 23.111 m².

Ausgleich der Eingriffe

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- die Neuanlage einer naturnahen Parkanlage mit einem Kleingewässer innerhalb der Grünfläche 1, wobei ca. 750 m² Grabeland erst nach 5 Jahren für die Parkanlagen zur Verfügung stehen, da der Pachtvertrag dann erst ausläuft.
- die Neuanlage von naturnahen Parkanlagen innerhalb der Grünflächen 2 und 3,
- die Anpflanzung einer Feldhecke am Bebauungsrand
- die Anpflanzung von Straßenbäumen.

Die Maßnahme innerhalb der Grünfläche 1 wird mit einer Wertsteigerung von 2 und einem Wirkungsfaktor von 0,8 in die Bilanzierung eingestellt, da sie am Rande der Bebauung liegt und aufgrund der Flächengröße und der Verbindung zu angrenzenden wertvollen Biotopstrukturen der Carbak-Niederung einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen kann.

Die weiteren Maßnahmen erhalten ebenfalls eine Wertsteigerung von 2, der Wirkungsfaktor kann aber nur mit 0,5 angesetzt werden, da es durch angrenzende Bebauung und Verkehrsflächen zu einer etwas geringeren Bedeutung für Natur und Landschaft kommen kann.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich wird ein Kompensationsflächen-äquivalent von 23.490 m² erreicht.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensation-wertzahl	Wirkungsfaktor/ Leistungsfaktor	Wertfaktor (KxW)	Flächen- äquivalent in m ²
Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes						
Neuanlage einer naturnahen Parkanlage (Grünfläche Nr. 1) mit Kleingewässer	10.900	2	2,0	0,80	1,60	17.440
Neuanlage naturnaher Parkanlagen (Grünfläche Nr. 2 und 3) im sonstigen B-Plangebiet	5.550	2	2,0	0,50	1,00	5.550
Anpflanzung Feldhecke	250	2	2,0	0,50	1,00	250
Zuordnung zu Verkehrsflächen						
Anpflanzung von Einzelbäumen 10 Stk.x 25 m ²	250	2	2,0	0,50	1,00	250
Gesamtumfang der Kompensationen						23.490

Ergebnis der Bilanzierung

Aus der im Anhang 1 des Grünordnungsplanes beiliegenden Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden können. Einem Kompensationsflächenbedarf von 23.111 m² steht ein Ausgleich in Höhe von 23.490 m² gegenüber. Schwerpunkt der Kompensationsmaßnahmen bildet dabei die Aufwertung der heute durch Bebauung, Ablagerungen und gärtnerische Nutzung geprägten Grünflächen. Außerdem wird der Abriss der ehemaligen Gebäude des Dreiseitenhofes und des Stalles sowie der umgebenden befestigten Flächen berücksichtigt, die in den Jahren 1999/2000 durch den Investor erfolgte.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind die Anpflanzung von Straßenbäumen und die Anlage naturnaher Parkanlagen mit den entsprechenden Bepflanzungen. Letztere gliedern die Bauflächen (Grünfläche 2 in der Mitte), entwickeln den Bestand (Grünfläche 1 im Norden) oder stellen den ergänzenden Übergang zur freien Landschaft dar (Grünfläche 3 im Osten). Diese werden den Neubauten auf den Bauflächen 2 und 3 und den neu entstehenden Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

Mit diesen Festsetzungen erfolgt die Sicherung eines vollständigen Ausgleichs der mit dem Bebauungsplan möglichen Eingriffe sowie einer gleichmäßigen Verteilung der Lasten. Es wurde mit den Investoren ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, um die Zuordnung der Maßnahmen und Kosten zu regeln.

9. Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Netz. Die Anschlusspunkte befinden sich in der Straße Riekdahl (DN 100 AZ). Der Bedarf kann abgedeckt werden.

Löschwasser/Brandschutz:

Für das Altenpflegeheim wird eine separate Löschwasserentnahmestelle errichtet, die vom Niederschlagswasser der Baufläche 3 gespeist wird. Der Auffangteich wird in der Grünfläche Nr. 1 der Planzeichnung angelegt.

Für die Wohnanlage ist gem. Arbeitsblatt „W 405“ des DVGW eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden vorzusehen. Die Abstände der Löschwasserhydranten sollten gem. Arbeitsblatt „W 331“ des DVGW 120 m nicht überschreiten.

Die Ausbildung des Wendehammers hat gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ so zu erfolgen, dass Löschfahrzeuge ungehindert in einem Zug wenden können.

Der für das Altenpflegeheim geplante Löschteich ist bezüglich seines Fassungsvermögens, seiner Wassertiefe und der Löschwasserentnahmestelle gem. DIN 14210 auszuführen. Die erforderliche Zufahrt ist bezüglich ihrer Breite, Befestigung und Kennzeichnung gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ auszuführen.

Schmutzwasserbeseitigung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Hauptnetz zugeführt. Anschlusspunkte befinden sich in der Straße Riekdahl (DN 150). Es ist zu prüfen, ob eine Veränderung der vorhandenen Pumpen im Abwasserpumpwerk notwendig wird.

Regenwasserableitung:

Sofern Regenwasser nicht auf den Grundstücken selbst versickern kann, ist es den Grünflächen zuzuführen. Das aus Dach- und Wegeflächen der Baufläche 3 (Altenpflegeheim) anfallende unbelastete Regenwasser wird in einen Regenrückhalteteich in naturnaher Bauweise eingeleitet und erhält einen Überlauf zur Carbak. Hierzu ist ein Graben anzuordnen, der den vorhandenen Baumbestand berücksichtigt. Es sind Entwässerungsplanung, Einleitgenehmigung und die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer erforderlich.

Elektroenergieversorgung:

Für die geplanten Neubauten in den Bauflächen 2 und 3 ist ein neuer Trafo erforderlich.

Hierfür stehen bspw. an der Einmündung der Planstraße A in die Straße Riekdahl ausreichende öffentliche Flächen zur Verfügung. Darauf ist in der Erschließungsplanung einzugehen (vgl. Hinweis E, Textteil B).

Heizung:

Die Wohnanlage Riekdahl kann grundsätzlich mit Erdgas versorgt werden. Hierfür steht die vom Wohngebiet Brinkmanshöhe kommende Mitteldruckleitung DN 100 zur Verfügung.

Straßenbeleuchtung:

Für die neuen Verkehrsflächen sind neue Anlagen der Straßenbeleuchtung erforderlich.

Müllentsorgung und Abfallwirtschaft:

Es erfolgt die grundstücksbezogene Abfallentsorgung. Die Straßen und Wege, die zur Abfallentsorgung genutzt werden, müssen ausreichend tragfähig sein, die Kurvenbereiche sind für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend zu bemessen.

10. Immissionsschutz:

Die Ortslage Riekdahl liegt im Einflussbereich der Schienenstrecke Rostock Hbf-Stralsund und der Autobahn A 19. Der Bahnverkehr in Richtung des Rostocker Seehafens, der östlich des Plangebietes stattfindet, wirkt sich dagegen nicht aus.

Die nur 60 m – 250 m entfernte Schienenstrecke Rostock Hbf-Stralsund soll zweigleisig ausgebaut werden. Das Planfeststellungsverfahren hat begonnen, der Planfeststellungsbeschluss liegt gegenwärtig noch nicht vor.

Die diesem Verfahren zu Grunde liegenden Planungen finden in der Schallimmissionsprognose GP 526/03 sowie der Anlage 1 Berücksichtigung. Dazu zählen auch die Lärmschutzwände an deren Schienenstrecke. Das schalltechnische Gutachten beschreibt sowohl die zur Zeit bestehende als auch die zukünftig zu erwartende Geräuschsituation innerhalb des Plangebietes.

Dagegen sind Lärmauswirkungen des Bebauungsplanes weder auf die übrige Ortslage Riekdahl noch auf das südlich benachbarte Wohngebiet „Brinckmanshöhe“, Nr. 12.W.60 zu erwarten. Deshalb wurden sie auch nicht im Gutachten betrachtet.

Um die Lärmsituation in einem Gebiet zu beurteilen, können die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 herangezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind in Abhängigkeit von der Nutzung gegliedert.

Das Beiblatt enthält keinen explizit aufgeführten Orientierungswert für eine Nutzung als Altenpflegeheim. Sie sieht aber vor, dass in Abhängigkeit vom Schutzbedürfnis sowie von der Nutzung Orientierungswerte festgelegt werden können.

Für die Beurteilung der Schutzbedürftigkeit können die Vorschriften zum Bundes-Immissionsschutzgesetz herangezogen werden. Nach ihnen gehören Altenheime, Krankenhäuser, Pflegeanstalten, Schulen, Kurheime und Ähnliches zur höchsten Schutzkategorie mit den jeweils niedrigsten Immissionsgrenz- bzw. Immissionsrichtwerten (z. B. Verkehrslärmschutzverordnung (16.BimSchV), TA Lärm). Diese besondere Schutzbedürftigkeit besteht unabhängig von der Baugebiets-einstufung der Baunutzungsverordnung. Die Rangfolge der Schutzbedürftigkeit wird von den reinen sowie allgemeinen Wohngebieten fortgesetzt.

Altenpflegeheime und stationäre Pflegeeinrichtungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Senioren können in ihnen wohnen und erhalten ambulante oder auch stationäre Pflege. Die festzulegenden Orientierungswerte sollen dieses sowie den Gebietscharakter angemessen berücksichtigen. Erreicht wird es durch angepasste Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes, deren Tagwert um 5 dB(A) vermindert wird. Die besonders niedrigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten, von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) sollen hier nicht zur Anwendung kommen, da keine gewerblich und industriellen Nutzungen auf das Plangebiet einwirken.

Folgende Orientierungsrichtwerte sind für die Beurteilung der ermittelten Lärmimmission maßgebend.

Gebietsnutzungsart	Orientierungswerte in dB (A)	
	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40 / 45
Pflegeeinrichtungen u. ähnliches innerhalb eines WA	50	40 / 45

Der zweite angegebene Nachtwert ist für Geräusche aus dem öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr anzuwenden.

Die Errichtung einer Pflegeeinrichtung ist auf Grund der bebaubaren Fläche und Geschossigkeit nur im Baufeld 3 möglich, so dass die Lärmimmission nur in diesem Baufeld mit beiden Tag-Orientierungswerten verglichen wird.

In allen Baufeldern wird der Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet am Tage eingehalten. Dies trifft für den Istzustand auch ohne Lärmschutzwände zu, dagegen im Planzustand nur dann, wenn sie errichtet werden. Gegenüber dem Orientierungswert für eine Pflegeeinrichtung liegen die jetzigen Lärmimmissionen im Baufeld 3 geringfügig (1 dB(A)) über diesem Wert. Zukünftig nimmt die Lärmimmission zu, so dass die Überschreitung auf 2 oder 3 dB(A) anwachsen kann.

Der nächtliche Orientierungswert wird in allen Baufeldern erheblich überschritten. Die höchste Überschreitung tritt im Baufeld 1 auf. Hier kann sie gegenwärtig 9 dB(A) und zukünftig noch 7 dB(A) erreichen. Etwas geringer fällt sie in den anderen Baufeldern aus. Sie hängt von der Lage innerhalb des Baufeldes, der Geschossigkeit sowie der Gebäudeabschirmung ab und beträgt noch bis zu 5 dB(A). Allein der Unterschied durch die Geschossigkeit kann im Baufeld 3 ca. 2 dB(A) betragen.

Die höchsten Lärmpegel treten im Baufeld 1 unmittelbar an der Schienenstrecke Hbf-Stralsund auf. Im Prognosezeitraum können sie hier tags 55 dB(A) und nachts 52 dB(A) erreichen. Damit liegt die nächtliche Lärmimmission nur 3 dB(A) unter der am Tage. Dieser geringe Unterschied zwischen der Tag- und Nachtlärmimmission trifft auch auf die anderen Baufelder zu.

Wenn die Lärmschutzwände an der Schienenstrecke nicht planfestgestellt werden, kann zukünftig eine Erhöhung der Lärmpegel infolge des zweigleisigen Schienenstreckenausbaus nicht ausgeschlossen werden. Am meisten ist das Baufeld 1 mit 4 dB(A) betroffen. Im Baufeld 3, das neben der Wohnnutzung auch ein Altenpflegeheim aufnehmen kann, beträgt sie dann 1 dB(A). Hier wirkt sich die Lärmschutzwand nur geringfügig aus. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Situation bei den zu treffenden Lärmschutzmaßnahmen. Er kann aber nicht über die Errichtung dieser Lärmschutzwände entscheiden, da sie außerhalb seines Geltungsbereiches liegen und Gegenstand eines anderen Planverfahrens sind.

In allen Baufeldern sind Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Wenn im Baufeld 3 eine Pflegeeinrichtung errichtet wird, sind neben den Schallschutzanforderungen die an das Wohnen gestellt werden, Zusatzanforderungen notwendig, die den besonders sensiblen Bereich der stationären Pflege umfassen. Das soll durch die horizontale Gliederung erreicht werden. Nur in den Geschossebenen, die den höchsten Lärmimmissionen innerhalb des Baufeldes 3 ausgesetzt sind, d.h. oberhalb des 1. OG., sollen keine zu Pflegenden wohnen, die im Sinne der Krankenhausrichtlinie dauerhaft krank sind und ständig therapiert werden müssen. Unterhalb des 2. OG wirkt sich die vorhandene Topografie um mindestens 1 dB(A) pegelmindernd aus, so dass die nächtliche Überschreitung des Orientierungswertes unter 5 dB(A) liegt. Die nichtstationäre Pflege ist in allen Etagen möglich.

Diese Vergleiche zeigen, dass das Plangebiet durch die umgebenden Verkehrslärmquellen beeinträchtigt wird. In der Nacht ist die Beeinträchtigung höher als am Tage, so dass Lärmschutzmaßnahmen insbesondere in dieser Zeit wirksam sein sollen. Priorität haben aktive Lärmschutzmaßnahmen, zu denen Maßnahmen am Entstehungs- und Einwirkungsort sowie die auf dem Ausbreitungsweg zählen, gegenüber den passiven Lärmschutzmaßnahmen, d.h. dem Gebäudeschallschutz. Aktive Lärmschutzmaßnahmen können nur im Plangebiet getroffen werden. Möglich wären Lärmschutzwände an den Plangrenzen.

Da tags der Aufenthalt im Freien uneingeschränkt möglich ist, müssten sie mindestens die Höhe der Gebäude, d.h. teilweise 8 m erreichen, um nachts in allen Etagen wirksam zu sein. Aufgrund dieser besonderen Verhältnisse ist es angemessen keine Abschirmungen festzusetzen, sondern statt dessen durch den Gebäudeschallschutz einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten. Dem Bauherrn bleibt die konkrete Lösung überlassen. Er kann entweder durch entsprechende Grundrisse, in denen Schlafräume und Kinderzimmer nicht in die Richtung der Lärmquellen angeordnet werden oder durch eine den Festsetzungen entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile einen ausreichenden Schallschutz im Inneren des Gebäudes erreichen.

Die festgesetzten resultierenden Schalldämmmaße wurden auf Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt. Sie ergeben sich üblicherweise aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel der Taglärmmimmission und sichern auch die erforderlichen Innenraumpegel für einen Schlafräum, wenn der Unterschied zwischen der Tag- und der Nachtlärmmimmission nicht wesentlich geringer als 10 dB(A) ist. Ist diese Differenz, wie in diesem Gebiet, erheblich kleiner, kann der im Schlafräum erforderliche Innenpegel nicht mehr eingehalten werden.

Schlafstörungen können die Folge sein. Um dieses zu verhindern, wurden die festgesetzten resultierenden Schalldämmmaße gegenüber den in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Werten erhöht und entsprechen dem nächst höheren Lärmpegelbereich.

Der Gebäudeschallschutz wirkt nur bei geschlossenen Fenstern. Deshalb sieht die DIN 4109 den Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen vor, die bei der Bestimmung des resultierenden Schalldämmmaßes zu beachten sind. Zwingend wird der Einbau derartiger Lüftungseinrichtungen für die Bettenräume des Altenpflegeheimes im Baufeld 3. Diese Räume haben unterschiedliche Funktionen. Sie dienen in der Regel sowohl dem Aufenthalt, der Pflege und dem Schlafen. Die Festsetzung der schalldämmten Lüftungseinrichtungen berücksichtigt besonders die Schutzbedürftigkeit einer Pflegeeinrichtung.

Zusätzliche Geräuschkinderungen werden durch Gebäudeabschirmungen eintreten. Mit dieser speziellen Wirkung beschäftigt sich auch die schalltechnische Untersuchung. Sie zeigt auf, dass besonders deutliche Minderungen im Baufeld 3 auf den Verkehrslärmquellen abgewandten Seiten dann zu erwarten sind, wenn ein zusammenhängendes Gebäude gleicher Geschossigkeit entsteht. Die konkrete Ausführung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren, so dass hierzu keine Festsetzungen getroffen werden.

11. Flächenbilanz:

	Größe in m ²	gesamt m ²	%
Wohngebiet WA 1	8.067		
Wohngebiet WA 2	6.163		
Wohngebiet WA 3	9.173		
Wohngebiet WA 4	9.734		
Wohngebiete gesamt:		33.137	60,0
Straßenverkehrsflächen	4.354		
Mischverkehrsflächen	2.291		
Verkehrsflächen gesamt:		6.645	11,2
Parkanlage Nr. 1	10.838		
Parkanlage Nr. 2	1.797		
Parkanlage Nr. 3	6.375		
Hausgarten	390		
Grünflächen gesamt:		19.400	32,7
Wasserflächen:		74	0,1
GELTUNGSBEREICH		59.256	100,0

12. Bodenordnende Maßnahmen:

Für die Grundstücke mit Hochbaubestand sind keine Veränderungen an den Flurstücken erforderlich. Für die Stichstraße mit Wendefläche (Planstraße A) ist ein neues Flurstück zu bilden (Teile der Flurstücke 6, 9/10, 22/2).

Für die Baufläche 3 (Pflegeeinrichtung und anliegende Verkehrsflächen kann ein neues Flurstückgebildet werden (Teil vom Flurstück 9/10).

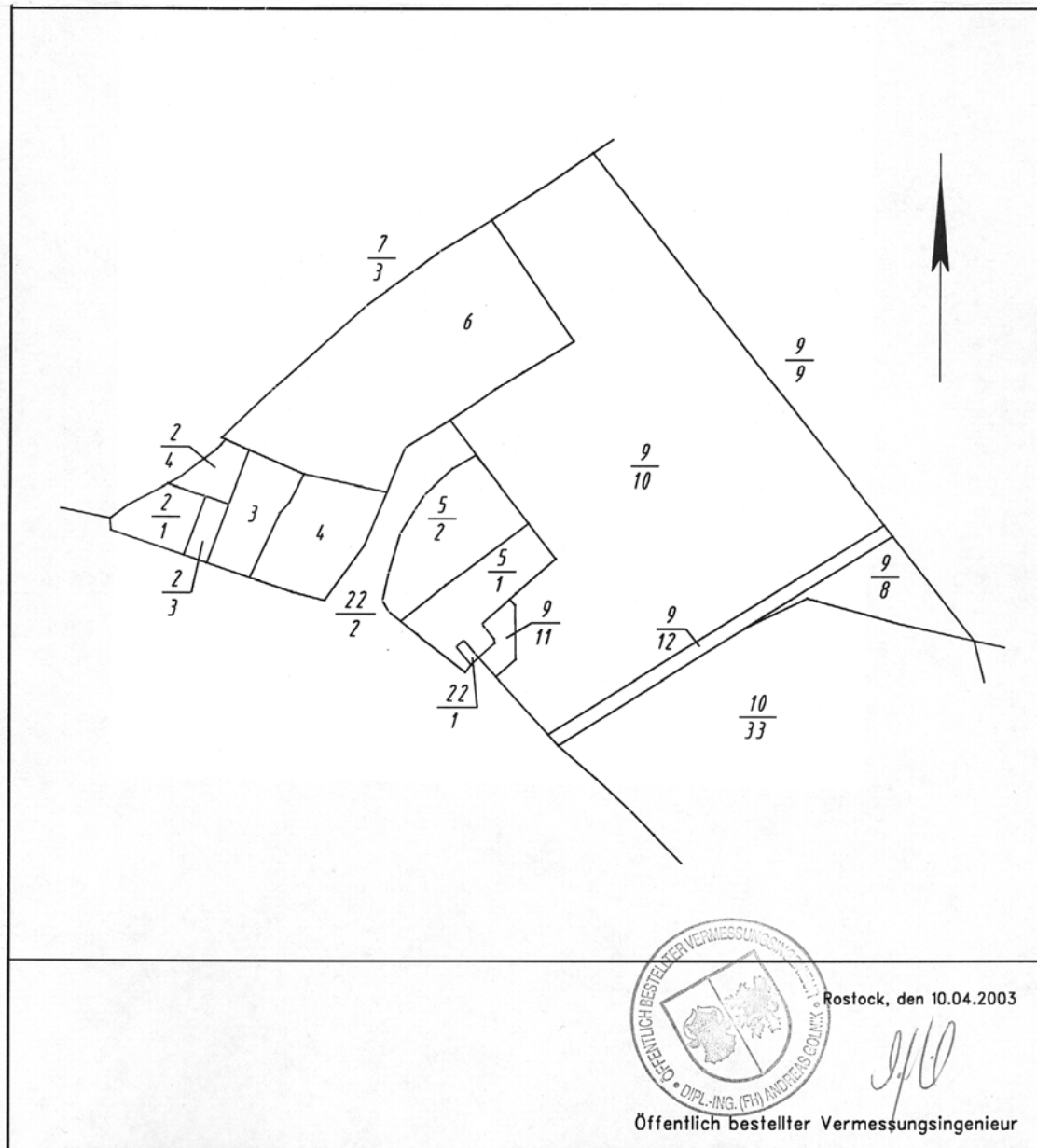
Weitere neue Flurstücke zum Zweck der Errichtung von Wohngebäuden entsteht südlich und nördlich der Einmündung der Planstraße A in die Straße Riekdahl (Teil von 5/2).

13. Kosten und Finanzierung:

Es entstehen u.U. Erschließungskosten für die Neuanlage von Verkehrsflächen und den evtl. Ausbau der Straße Riekdahl, zu denen anteilig für die Baugebiete 2 und 3 der Planzeichnung Kosten für die Planstraße A zählen.

Die Kostenübernahme für die soll vertraglich abgeschlossen werden. Für den Grünausgleich ist dies bereits erfolgt. Außerhalb des Plangeltungsbereiches fallen gegebenenfalls Kosten für die Herrichtung der Vorflut an.

Übersicht zu den Flurstücken im Plangeltungsbereich



Rostock, den 10.04.2003

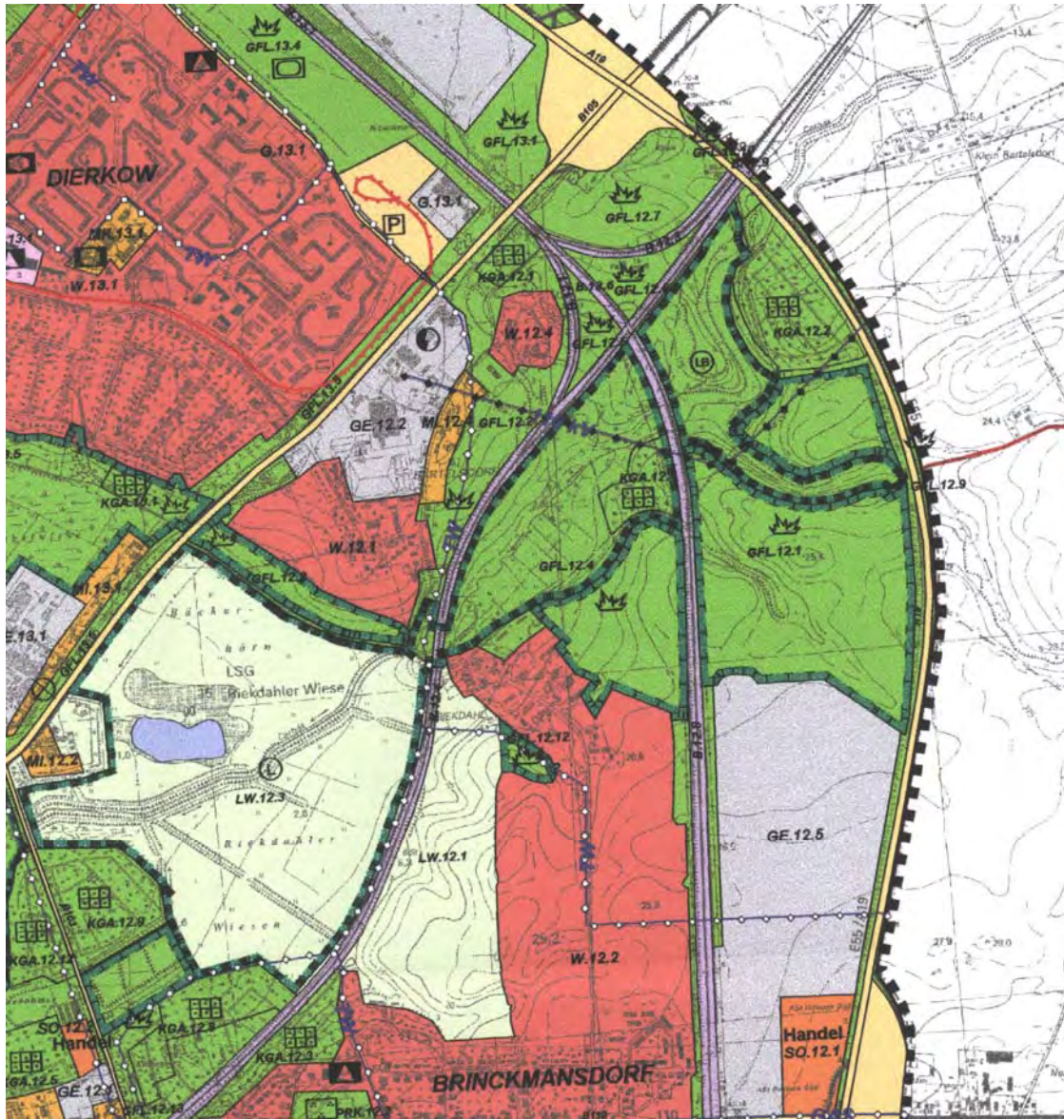
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock, zuletzt geändert Mai 2002, M. 1 : 10.000



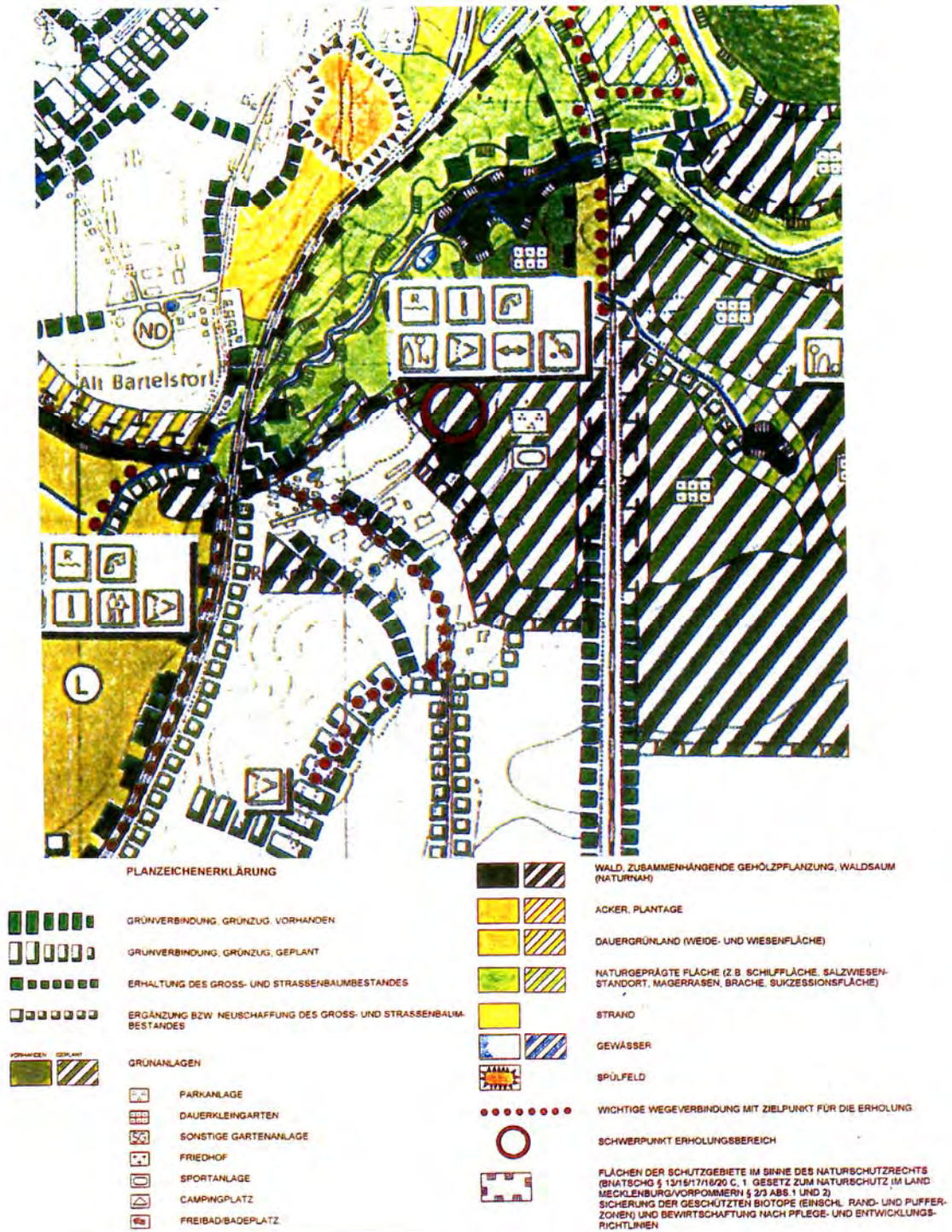
Planung			
Restbestand	Stufe I	Stufe II	
1 Baugebiete			
1.1			Wohngebiet
1.2			Stadtzentrum, Stadtgebietszentrum
1.3			Gemeinschaftliche Einrichtung, Universität
1.4			Industriegebiet
1.5			Landwirtschaftliche Produktionsanlage

Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Vorentwurf, Arbeitsstand 31. 03. 2004,
M. 1 : 20.000

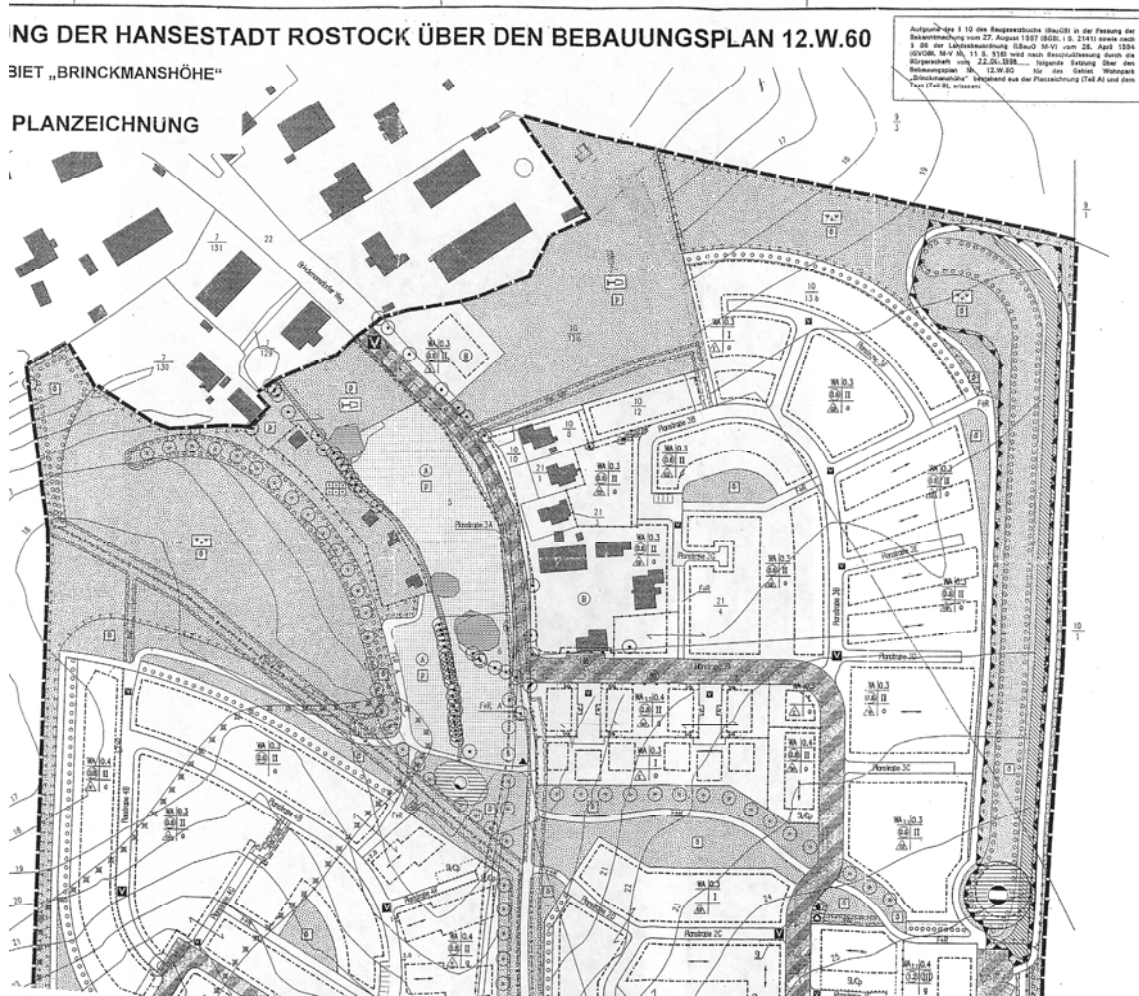


rötliche Flächen: Wohnbauflächen

Auszug aus dem Landschaftsplan



**B-Plan Nr. 12.W.60, Wohngebiet „Brinckmanshöhe“
Planzeichnung, Ausschnitt ohne Maßstab**



Luftbildkarte, Auszug, ohne Maßstab



Eigentümer-Übersicht, ohne Maßstab

