



HANSESTADT ROSTOCK

Bebauungsplan Nr. 14.WA.118

für das Wohngebiet an der Lindenallee
in der Dorflage Toitenwinkel
zwischen Lindenallee, Krümmendorfer Straße,
Marien-Roggen-Weg und Fernwärmeleitung

BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 05.11.1997

ausgefertigt am 19.11.97



.....
Oberbürgermeister

Gliederung

1. Anlaß der Planung
2. Geltungsbereich
3. Bestand
4. Nutzungsziel
5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Verkehrserschließung
8. Stadttechnische Erschließung
9. Grünordnung
10. Immissionsschutz, Abfallwirtschaft und Altlasten
11. Kostenschätzung

Bearbeitungsstand: April 1998

Bearbeitet durch:

APM Architektur- & Planungsbüro Dr. Mohr Rostock

Dr.-Ing. Frank Mohr, Architekt BDA und Stadtplaner SRL, DASL, AK M-V 514-91-1-a & 515-91-1-d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dietrich Schumacher, Stadtplaner SRL, AK M-V 648-91-3-d

Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock,
Tel.: (0381) 24-20 846, 24-20 80 Fax.: (0381) 24-20 811

Grünordnungsplan bearbeitet durch:

Büro für Landschaftsarchitektur
Kai Lämmel
Goethestraße 17, 18055 Rostock,
Tel. (0381) 4909982 Fax.: (0381) 4909983

1. Anlaß der Planung

Bei der Suche nach Standorten für die Errichtung von Wohngebäuden in der Form von Einfamilienhäusern wurde der Bereich zwischen der Lindenallee, der Krummendorfer Straße, dem Marien-Roggen-Weg und der Fernwärmeleitung in der Dorflage Toitenwinkel überprüft. In diesem Bereich wurde und wird bereits die ursprüngliche dörfliche Wohnbebauung durch Einfamilienhäuser an den Dorfstraßen verdichtet und weitergeführt. Die zwischen der Bebauung an den o.g. Straßen und der oberirdischen Fernwärmeleitung vorhandene Ackerfläche in einer Größe von ca. 1,6 ha ist für eine Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern gut geeignet; die Neubauten werden sich mit ihrem Maßstab in die vorhandene Bebauung einfügen und die Dorflage am Ostrand gestalterisch und funktionell abrunden. Die erforderliche stadttechnische Erschließung ist in den Randstraßen des Plangebietes bereits vorhanden, so daß eine relativ günstige Anbindung der noch vorhandenen Baulücken und auch der im Inneren des Quartiers zu errichtenden Bebauung möglich ist.

Wegen der Umwidmung der gegenwärtigen Ackerfläche zu Bauflächen und Verkehrsflächen und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Erarbeitung einer verbindlichen Bauleitplanung, d.h., die Aufstellung eines Bebauungsplans, erforderlich.

Im fortgeltenden Flächennutzungsplan sind im bisher unbebauten Bereich überwiegend Kleingärten dargestellt. Dies entspricht, insbesondere unter Berücksichtigung des jetzt in der Dorflage Toitenwinkel erreichten Standes der stadttechnischen Erschließung, nicht den stadtplanerischen Zielstellungen. Deshalb ist die Darstellung der Kleingartennutzung aus der Fortgeltung des Flächennutzungsplans auszunehmen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Fahrbahnkante des Marien-Roggen-Weges
- im Osten: durch eine Linie in 1 m Abstand von der Fernwärmeleitung
- im Süden: durch die südliche Fahrbahnkante der Lindenallee
- im Westen: durch die westliche Fahrbahnkante der Krummendorfer Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 2 der Gemarkung Toitenwinkel der Hansestadt Rostock.

3. Bestand

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören:

- die bebauten bzw. in der Bebauung befindlichen Wohngrundstücke (mit Stand Februar 1997 16 Wohngebäude), ca. 20.370 m²;
- die erschließenden Straßen Lindenallee (von der Krummendorfer Straße bis zum Dorfeingang), Krummendorfer Straße (von der Lindenallee bis zum Marien-Roggen-Weg) und Marien-Roggen-Weg (von der Krummendorfer Straße bis zur Brücke der Fernwärmeleitung), im Geltungsbereich ca. 4.540 m²;
- zwei z.T. für die Tierhaltung genutzte Gärten, ca. 3.510 m²;
- Gartenland, ca. 3.080 m²;
- eine Ackerfläche, ca. 14.770 m²;
- eine Ödlandfläche (in der Südostecke des Plangebiets), ca. 1.680 m².

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 4,8 ha.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund bilden.

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt mehr als 10 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich zur Warnow.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei früheren Erdarbeiten Bodendenkmale zu Tage gekommen. Besonders jungslawische Siedlungsbefunde sind in diesem Teil der Gemarkung Toitenwinkel zu erwarten. Deshalb ist es zweckmäßig, noch in der Planungsphase vom Erschließungs- und Vorhabensträger archäologische Prospektionen durchführen zu lassen, um Altfundplätze genauer zu lokalisieren und eventuell neue Fundplätze aufzudecken. Die archäologisch relevanten Flächen sind auf Initiative des Vorhabenträgers vor der Überbauung untersuchen und dokumentieren zu lassen. Außerdem sollen sämtliche mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen während des Mutterbodenabtrags, z. B. beim Abschieben der Versorgungsleitungsstrassen, durch fachkundiges Personal archäologisch betreut werden. Deshalb soll der Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt und der Unteren Bodendenkmalenschutzbehörde rechtzeitig, möglichst 4 Wochen, mindestens aber 2 Wochen vor Realisierung schriftlich und verbindlich angezeigt werden, damit die Beaufsichtigung der Erdarbeiten durch Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Bodendenkmalenschutzbehörde abgesichert werden kann.

4. Nutzungsziel

Im Zusammenhang mit der vorhandenen dörflichen Bebauung, die bereits durch neue Wohngebäude ergänzt wurde, ist es das Ziel des Bebauungsplans, auf den bisher unbebauten Flächen Baurecht zu schaffen für eingeschossigen Wohnungsbau in Form von Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser. Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans den dörflichen Charakter zu wahren und in Verbindung mit einer relativ geringen Einwohnerdichte das Verkehrsaufkommen gering zu halten, werden nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zu gelassen.

In Anlehnung an die umgebende Nutzung und unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung werden die an den Dorfstraßen liegenden, überwiegend bereits bebauten Grundstücke als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Für die Baugebiete, die im Inneren des Quartiers geschaffen werden sollen, wird als Nutzungsart das reine Wohngebiet ausgewiesen, um durch die Beschränkung auf die Wohnnutzung den Verkehr zu minimieren und ein ruhiges Wohnen zu gewährleisten.

In dem Plangebiet können zu den vorhandenen 16 Wohngebäuden durch Lückenschließung an den vorhandenen Straßen höchstens 5 Einfamilienhäuser und durch die Bebauung der Ackerfläche und eines geringen Teils der z.T. für die Tierhaltung genutzten Gärten ca. 25 Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

5. Städtebaulich-gestalterisches Konzept

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten folgende gestalterische Zielstellungen:

Im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen dörflichen Bebauung soll eine lockere Bebauung aus Einfamilienhäusern in Form von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern entstehen.

Entsprechend den umgebenden bzw. in dem Bereich bereits vorhandenen Gebäuden sollen Steildächer als Sattel- oder Krüppelwalmdächer angewendet werden.

Der Ostrand der Bebauung, der sich an der Westseite der Fernwärmeleitung herausbildet, soll einen gestalterisch geordneten, aber auch relativ lockeren Ortsrand der Dorflage Toitenwinkel bilden.

Die Verkehrserschließung des neuzubebauenden Bereichs erfolgt durch Stichstraßen. Im Gegensatz zur relativ streng ausgerichteten Bebauung (Einhaltung einheitlicher Bauflucht und Firstrichtung) an den aus dem Dorf Toitenwinkel herausführenden alten Dorfstraßen soll die Bebauung an den Stichstraßen vorwiegend locker angeordnet werden, z.T. nicht parallel zu den erschließenden Straßen, um in Verbindung mit einer größeren Grundstücksfläche und dem relativ großen Abstand zur Bebauung an den vorhandenen Straßen die gestalterische Wirkung einer lockeren dörflichen Bebauung zu erzielen.

Der gestalterische Bezug zwischen der vorhandenen Bebauung und der geplanten Bebauung ergibt sich aus der gleichen Firstrichtung bzw. der Zuordnung der Gebäude untereinander und zur vorhandenen Bebauung parallel oder im rechten Winkel und aus der annähernd gleichen Größe der Gebäude. Eine streng rechtwinklige Straßenführung mit an den Straßen aufgereihten Gebäuden sollte vermieden werden, um die historisch herausgebildete Straßen- und Baustruktur des Dorfes Toitenwinkel nicht zu verwischen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Dorflage Toitenwinkel soll die Fassadengestaltung der Neubauten überwiegend mit hellem Putz und/oder Ziegelmauerwerk erfolgen. Teile der Fassaden, insbesondere die Giebelbereiche oberhalb der Traufhöhe und die Wände der Gauben, können als Holzverkleidung ausgeführt werden.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und Nutzung in der Ortslage Toitenwinkel werden die größtenteils bereits bebauten Grundstücke an den vorhandenen Straßen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Wegen der relativ großen vorhandenen Baugrundstücke an der Lindenallee, an der Krummendorfer Straße und am Marien-Roggen-Weg wird in diesen Bereichen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgelegt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs.2 BauNVO zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nach § 4 Abs.3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden: Betriebe des Berberungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe sollen nicht zugelassen werden, da sie eine rationelle Nutzung des potentiellen Baulandes verhindern würden. Tankstellen werden ausgeschlossen, um den Verkehr in der Dorflage nicht zusätzlich zu steigern.

Für die geplante Bebauung im inneren Bereich des Bauquartiers wird die Nutzung als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen, d.h. nach § 3 Abs.2 BauNVO sind Wohngebäude zulässig. Die Einrichtungen, die nach § 3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, kommen in diesen Bereichen nicht infrage, da die Anzahl der Wohnungen im Gebiet so klein ist, daß Läden oder Betriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen, keine Existenzgrundlage haben.

Für die reinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt, um der gewünschten relativ lockeren Bebauung zu entsprechen, aber andererseits auch einen sparsamen Umgang mit Bauland zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grund wird für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² und für Doppelhaus-Hälften eine Mindestgrundstücksgröße von 450 m² festgelegt.

7. Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist an drei Seiten von Straßen (Lindenallee, Krummendorfer Straße, Marien-Roggen-Weg) umgeben, die die bereits vorhandene Bebauung und die möglichen Lückenschließungen erschließen.

Um die Fläche für öffentliche Verkehrsanlagen möglichst gering zu halten, wird zur Erschließung der Neubauten im Inneren des Quartiers die Herstellung von Stichstraßen vorgesehen. Das Stichstraßennetz wird im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs an die Lindenallee angeschlossen. Dabei ist vorgesehen, diese Anbindung (Planstraße A) als Anliegerstraße mit einer Gehbahn zu errichten; die weiterführenden Stichstraßen (Planstraßen B und C) sind als Mischverkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) gedacht, d.h. die befestigte Fläche in einer Breite von höchstens 4 m (die das Begegnen oder Überholen von Pkws zuläßt) ist durch Fußgänger, Radfahrer und Kfz-Verkehr gemeinsam zu nutzen. Um das schadlose Überholen oder Begegnen von Lkw und Pkw (in diesem Wohngebiet ein relativ seltener Vor-

vorgesehen, der den Fußgängern und Radfahrern dient; außerdem ist diese Trasse für die Führung der Schmutz- und Regenwasserleitungen und für den Ringschluß weiterer Erschließungsleitungen erforderlich.

Die öffentlichen Parkstellplätze (ca. 8 PKW-Stellplätze) werden im Bereich des Wendeplatzes (am Ende der Planstraße B) und als Längsaufstellung an der Zufahrtstraße (Planstraße A) vorgesehen.

Bei der Planung und Realisierung der Verkehrsanlagen ist die DIN 18024 Blatt 1 "Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich" zu berücksichtigen.

8. Stadttechnische Erschließung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Straßen und die dort vorhandene Bebauung sind bereits voll erschlossen. Die Neubauten im Inneren des Quartiers werden durch Leitungstrassen in den Verkehrsflächen, d.h. im öffentlichen Raum erschlossen und an die vorhandenen Leitungen in der Lindenallee angeschlossen. Ringschlüsse können durch Verbindungsleitungen im Bereich der vorgesehenen Grünanlage (in der Nordost-Ecke des Geltungsbereichs) mit Leitungstrassen im Marien-Roggen-Weg erfolgen.

Das Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, soll dort versickert werden, soweit der Baugrund dies zuläßt. Allerdings ist die Versickerung des Niederschlagswassers eingeschränkt, da der Untergrund des Planungsgebietes ein gering durchlässiger Geschiebemergel ist, der oberflächennah sandig-lehmig verwittert ist. Überschüssiges Niederschlagswasser und die Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen über einen Vorstauer (Regenwasserrückhalteanlage) im Nordostbereich des Planungsgebietes in die Regenwasserleitung NW 300 im Marien-Roggenweg eingeleitet werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über die Leitungen erfolgen, die in der Lindenallee, in der Krummendorfer Straße und im Marien-Roggen-Weg bereits verlegt wurden.

Trinkwasserleitungen sind in den Randstraßen des Planungsgebietes vorhanden und können zur Anbindung im Innern des Planungsgebietes herzustellenden Wasserleitungen genutzt werden.

Für die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist zwischen der Hansestadt Rostock und der Eurawasser GmbH eine Vereinbarung abzuschließen.

Für das Plangebiet ist eine Erdgasversorgung vorgesehen. Damit kann auch eine umweltfreundliche Wärmezeugung in den Wohngebäuden gesichert werden.

Im Bereich der Zufahrt zum Neubaugebiet verlaufen 3 Elektroenergie-Hochspannungskabel vom Umspannwerk an der Lindenallee zum Seehafen. Diese Kabel dürfen auch durch Fahrbahnen nicht überbaut werden. Das in diesem Bereich liegende Mittelspannungskabel vom Umspannwerk zur Trafo-Station Toitenwinkel Dorf ist bei der Projektierung der Zufahrtstraße zu beachten bzw. gegebenenfalls umzuverlegen.

Für das auf den Grundstücken südlich des Marien-Roggen-Wegs verlaufende Mittelspannungskabel wird im Teil A des Bebauungsplans ein Leitungsrecht zugunsten des Elektroenergieversorgungsunternehmens (EVU, hier HEVAG) festgesetzt; d.h. auf dieser Fläche sind Nutzungen und Handlungen, welche die Funktion und Unterhaltung des Kabels beeinträchtigen können, unzulässig.

9. Grünordnung

Die Einbindung des Bebauungsgebietes in die Umgebung, die Gestaltung des neu entstehenden Siedlungsrandes sowie Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation der entstehenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind wesentliche Bestandteile der städtebaulichen Planung. Diese werden im Grünordnungsplan detailliert dargestellt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Öffentliche und private Grünflächen:

Zwischen der Heizleitung und der vorhandenen Bebauung am Marien-Roggen-Weg wird eine naturnahe Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ausgewiesen, die sich durch eine lockere Bepflanzung mit Gehölzen zu einem punktuellen Lebensraum für Pflanzen und Tiere in einem weitergehenden Verbund entwickeln kann. In dieser Grünfläche ist die Herstellung eines schmalen Fußwegs möglich, um eine Verbindung vom Neubaugebiet zum Marien-Roggen-Weg zu schaffen. Das vorhandene Gartenland mit kleingartenähnlicher Nutzung soll als private Grünfläche erhalten bleiben; sie trägt wesentlich zur Durchgrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:

Für die Anpflanzungen im Bebauungsplangebiet sind standortgerechte, vorrangig heimische Gehölze zu verwenden. Damit kann die landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung am besten erfolgen und die Lebensraumfunktionen der Pflanzungen für Tiere gewährleistet werden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen.

An der Planstraße A sowie innerhalb der Wendeschleife ist die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen. Damit wird das Baugebiet durchgrünt und insbesondere die kleinklimatische Situation in den Straßen verbessert. Die Baumscheiben sind mit einer Fläche von 9 m² und einer Breite von mindestens 2,5 m freizuhalten. Durch eine Bepflanzung mit niedrigen Sträuchern und Stauden können die Wuchsbedingungen der Bäume verbessert werden. Die Restflächen im Straßenraum sind ebenfalls zu begrünen. Sind die Flächen breiter als 2 m, so wird die Verwendung von heimischen, standortgerechten Sträuchern vorgeschrieben, um die Einbindung des Gebietes in die umgebenden Lebensräume zu verbessern. Bei schmalen Flächen können auch niedrige, nichtheimische Sträucher und Stauden verwendet werden. Flächen neben den befestigten Fahrbahnen in den verkehrsberuhigten Bereichen, die für seltene Überholvorgänge bereitgehalten werden, sind mit Rasengitterkonstruktionen zu versehen.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ wird die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen in Gruppen festgesetzt. Der Baumanteil muß, bezogen auf die Pflanzenanzahl, mindestens 3% betragen. Die weiteren Flächen sind mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung anzusäen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen; für 20 % der Fläche, die mit Landschaftsrasen angesät wird, wird im wege-nahen Bereich eine Mahd pro Jahr zugelassen. Der so entstehende Lebensraum, vor allem für Vögel und Insekten, kann sich zu einem wertvollen Element im Biotopverbund entwickeln.

Im Bereich der Zufahrt zum Bebauungsplangebiet ist eine größere Fläche als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die außerhalb der für den Verkehr notwendigen Fahr- und Gehbahnen (deren Lage sich im Rahmen der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung des Leitungsbestandes noch verändern kann) liegenden Teile werden mit einem Pflanzgebot belegt. Durch die Abpflanzung der Heizleitung und die Anlage einer Wiesenfläche entsteht ein kleiner, reich strukturierter Lebensraum im Übergang zu einem größeren, offenen Raum. Gleichzeitig wird der Ansatz für eine Fortsetzung der Heckenpflanzung entlang der Heizleitung geschaffen.

Für die privaten Grundstücksflächen ist die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Laubbaumes oder Obstbaumes als Hochstamm je 200 m² nicht überbaubarer sowie nicht mit einem Pflanzgebot belegter Grundstücksfläche vorgesehen. Das bedeutet bei einer normalen Größe der Baugrundstücke für

Einfamilienhäuser die Pflanzung von mindestens 2 Bäumen. Damit kann die Durchgrünung des Baugebietes verbessert werden.

Auf der privaten Grundstücksflächen entlang der Heizleitung im Nordosten des Bebauungsplangebietes ist die Anlage einer 10 m breiten Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Die Pflanzung soll zur Heizleitung hin lockerer werden, damit sich hier ein Krautsaum ausbilden kann. Um den Strukturreichtum dieser Hecke zu erhöhen, soll je Grundstück ein Baum gepflanzt werden. Neben der Abschirmung der Heizleitung entsteht damit ein grüner Rand für das Wohngebiet und gleichzeitig ein linearer Lebensraum, der besonders für Vögel und Kleintiere von Bedeutung ist.

Bei Baumpflanzungen entlang der Heizleitung ist ein Abstand von 4 m von den Grundstücksgrenzen einzuhalten, damit der Traufbereich nicht über die Leitung reicht.

Für die Bepflanzungen wird ein Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 4 Jahren bei Einzelbäumen und 3 Jahren bei Hecken festgesetzt, um die Entwicklung der Pflanzen und damit eine schnellstmögliche Erfüllung ihrer Funktionen für den Naturhaushalt und die Landschaft zu sichern.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

In den bebauten Bereichen des Bebauungsplangebietes gibt es verschiedenartige Bäume und Sträucher, die weitgehend erhalten bleiben sollen.

Das gilt besonders für die Weidenhecke auf den Grundstücken im nördlichen Teil der Krummendorfer Straße. Dabei handelt es sich um eine einreihige, bis 4 m hohe Hecke mit einem geringen Unterwuchs und überhängenden Rändern. Da sie mitten durch die Grundstücke verläuft, sind Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden, müssen aber weitgehend gemindert werden.

Entlang des Marien-Roggen-Weges befinden sich drei alte Weiden, die vermutlich Reste einer alten Baumreihe sind. Diese sind zu erhalten. Um den Großgrünanteil zu erhöhen und das Straßenbild des Marien-Roggen-Weges zu verbessern, ist die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Als Baumart sind Winter-Linden (*Tilia cordata*) vorgesehen, da diese sich besser für die Straßenbepflanzung eignen. Nach Absterben der Weiden sind die Lücken ebenfalls mit Linden zu schließen.

Die im Gebiet vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind sie vor Beschädigungen zu schützen. Dabei ist besonders darauf zu achten, daß keine Grabungen im Traufbereich sowie einem zusätzlichen 1,5 m breiten Streifen durchgeführt werden. Die ansonsten unvermeidlichen Schädigungen der Wurzeln können den Bestand des Baumes erheblich gefährden. Auch Aufschüttungen sind in Stammnähe zu vermeiden.

Die Gärten der älteren Bebauung sind durch zahlreiche Obstbäume geprägt, die teilweise bereits dem Charakter einer Streuobstwiese nahe kommen, aufgrund der geringen Größe aber nicht als solche betrachtet werden können. Um vor allem die älteren Exemplare zu schützen und den Strukturreichtum zu sichern, sind Obstbäume mit einem Stammumfang von mehr als 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu erhalten.

Neben dieser pauschalen Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen sind in der Plandarstellung auch Bäume dargestellt, die die Bedingungen nicht erfüllen, aber aus strukturellen Gründen ebenfalls erhalten bleiben sollen.

Befestigte Flächen:

Die Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für PKW-Stellplätze und Wege mit geringer Belastung dient der Reduzierung des Versiegelungsgrades. Damit bleiben Flächen für die Grundwasserneubildung, wenn auch mit einer verminderten Wirksamkeit, erhalten.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Damit können die Verluste für die Grundwasserneubildung ebenfalls verringert werden. Diese Festsetzung gilt aber nur, wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen.

Pflanzenliste:

Für die Pflanzungen im Bebauungsplangebiet sind die Arten der folgenden Liste zugrunde zu legen, soweit nicht konkrete Arten festgesetzt sind.

Baumarten:

Großkronige Bäume

Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Acer platanoides	Spitz-Ahorn

Klein- bis mittelkronige Bäume

Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 1 des 1. LNatSchG MV 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. Diese Prüfung erfolgt im Grünordnungsplan. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nach § 8 a BNatSchG im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei Umsetzung der Planung entstehen durch die Neuausweisung von Bauflächen erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere durch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere und durch die Versiegelung von Bodenflächen. Im Bereich der vorhandenen Bebauung (Baugebiete 1-5 WA) ist davon auszugehen, daß keine Eingriffe im Sinne des Gesetzes entstehen.

Ausgeglichen werden die Eingriffe durch die Anlage von Wiesen im Bereich der naturnahen Grünfläche und der Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Lindenallee - Planstraße A sowie durch die Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Gärten, wie es die Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorschreibt.

Die entstehenden Eingriffe sind aber nicht in vollem Umfang ausgleichbar. Daher müssen auch Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Dazu zählen die Heckenpflanzungen entlang der Heizleitung sowie die Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Aufgrund der geringen Fläche des B-Plangebietes ist aber auch mit diesen Ersatzmaßnahmen keine ausreichende Kompensation der Eingriffe möglich.

Es bleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 70.000,- DM. Dafür sind weitere Maßnahmen in der näheren Umgebung vorgesehen:

- Heckenpflanzung an der zum Weidendamm parallel verlaufenden Fernwärmeleitung südlich des Plangeltungsbereichs auf den Flurstücken 231/8, 231/9 und 232/3 mit einer Fläche von ca. 0,2 ha;
- Kopfweidenpflege am Weidendamm und am Toitenwinkler Bruch (Flurstück 415) nördlich vom Dorf Toitenwinkel (einmalige Pflege von ca. 50 Kopfweiden).

Mit der Durchführung von zusätzlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die im städtebaulichen Vertrag und im Erschließungsvertrag vereinbart werden, können die entstehenden Eingriffe als ausgeglichen betrachtet werden.

10. Immissionsschutz, Abfallwirtschaft und Altlasten

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist zu prüfen, ob die Nutzung der vorgesehenen Bebauung durch Immissionen unzumutbar beeinträchtigt wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Immissionen aus Verkehrslärm relevant. Der von außerhalb des Geltungsbereichs auf das geplante Wohngebiet einwirkende Verkehrslärm wurde durch das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock untersucht; die Ergebnisse wurden in der „Einschätzung der Lärmimmission für das Wohngebiet an der Lindenallee in Rostock Toitenwinkel-Dorf Bebauungsplan Nr. 14.WA.118“ dargestellt:

Am Tage kann der Schienenverkehrslärm (Hafenbahn mit Rangierbahnhof, S-Bahn) wegen seines geringen Einflusses auf die Gesamtlärmimmission vernachlässigt werden. Bis auf eine kleine Fläche im Süd-Osten des Plangebiets werden am Tage 50 dB(A) nicht überschritten; d.h. die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) für WA-Gebiete und 50 dB(A) für WR-Gebiete werden im Wesentlichen eingehalten.

Nachts wird der nach DIN 18005 empfohlene Orientierungswert von 45 dB(A) für WA-Gebiete unterschritten und von 40 dB(A) für WR-Gebiete nur im Baugebiet 6 bis zu maximal 5 dB(A) überschritten; das Baugebiet 6 in der Süd-Ost-Ecke des Plangebiets ist bereits bebaut. Da der für einen erholsamen Schlaf bei geöffnetem Fenster empfohlene Höchstwert von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, ist die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Auch das Verkehrsaufkommen aus den geplanten ca. 25 Eigenheimen im Inneren des Planungsgebiets verursacht keine unzulässig hohen Lärmimmissionen, da der Verkehr in der Spitzenstunde am Tage etwa 10 bis 12 Pkw/h nicht überschreitet.

Die Entsorgung von Abfällen ist in der entsprechenden Satzung der Hansestadt Rostock geregelt, danach besteht die Anschlußpflicht aller bebauten Grundstücke an die zentrale Abfallentsorgung. Die Abfuhr der häuslichen Abfälle, d.h. die Erreichbarkeit aller Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die ausgewiesenen Verkehrsstrassen gesichert. Bei den Erschließungs- und Bauarbeiten sind folgende Hinweise zu beachten:

- Zu entfernende Gebäude und bauliche Anlagen sind getrennt nach Abfallarten zur Verwertung bzw. zur Beseitigung zurückzubauen. Die Abfälle sind Verwertungsanlagen anzudienen bzw. über einen behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb ordnungsgemäß zu beseitigen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Bodenaushub zu ermitteln. Er ist weitestgehend vor Ort wiederzuverwenden, so daß kein Bodenaushub als Abfall zu entsorgen ist.
- Während der Bautätigkeit ist die vollständige Entsorgung bzw. Verwertung der Abfälle zu gewährleisten.

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Wenn bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Nach Auswertung von Kriegsluftbildern wird für das Gelände durch den Munitionsbergungsdienst eine wahrscheinliche Kampfmittelbelastung ausgewiesen, da im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Kampf-

mittel gefunden wurden. Es wird eine Sondierung des Geländes empfohlen. Für die Abstimmung mit dem Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern und für Aufträge für Sondierungen und Freilegungen von Kampfmitteln ist der Eigentümer des Geländes und der Erschließungsträger zuständig. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

11. Kostenschätzung

Eine genaue Kostenermittlung für die außerhalb der Baugrundstücke durchzuführenden Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen kann erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Die folgenden Kostenangaben sind Schätzungen auf der Basis der aus dem Bebauungsplan abzuleitenden Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen und beruhen auf Erfahrungswerten in Bezug auf die Kostenkennziffern.

In der Kostenschätzung ist der Grunderwerb nicht enthalten.

Verkehrsanlagen:

Fahrbahnen der Planstraßen A, B und C und des Wendeplatzes, ca. 1.650 m ²	210,- TDM
befahrbare Fußwege (Planweg D, Weg zur Grünfläche), ca. 330 m ²	40,- TDM
öffentliche Parkstellplätze, ca. 150 m ²	20,- TDM
Gehbahnen an der Planstraße A, ca. 375 m ²	40,- TDM
Straßenrandbefestigung (Planstraßen B, C), ca. 100 m ²	10,- TDM
Bäume im öffentlichen Straßenraum, ca. 20 St.	10,- TDM
Sträucher und Rasen auf Verkehrsfläche, ca. 1.100 m ²	20,- TDM

Ver- und Entsorgungsleitungen

(außer Elektroenergie, Gas, Fernmeldewesen):

Straßenbeleuchtung, ca. 670 m	120,- TDM
Regenwasserleitung, ca. 670 m	230,- TDM
Schmutzwasserleitung, ca. 570 m	200,- TDM
Trinkwasserleitung, ca. 700 m	190,- TDM

Grünanlagen:

öffentliche Grünfläche, ca. 800 m ²	30,- TDM
--	----------

Summe Erschließungskosten 1.120,- TDM

Änderung zur Begründung: Redaktionelle Änderung der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 14.WA.118
Wohngebiet „An der Lindenallee“ in der Dorflage Toitenwinkel

der Begründung zum Bebauungsplanes wurde entsprechend der redaktionellen
Änderung des Satzungsbeschlusses Nr. 1364/51/1997 auf Seite 4 unter
„Nutzungsziel“ folgender Satz 2 eingefügt:

**Im im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den dörflichen
Charakter zu wahren und in Verbindung mit einer relativ geringen
Wohnerdichte das Verkehrsaufkommen gering zu halten, werden nicht
mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.“**