



Hansestadt Rostock

**Bebauungsplan Nr. 15.WA.103
Obstwiese Gehlsheimer Straße**

Begründung

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 05.11.1997
geändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 02.09.1998

ausgefertigt am 24.09.1998



Oberbürgermeister

I Planungsgegenstand	1
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2. Übergeordnete Planungen	1
3. Planungsgebiet	1
3.1 Lage, Abgrenzung	1
3.2 Eigentumsverhältnisse	2
3.3 Städtebauliche Einbindung	2
3.4 Naturräumliche Ausstattung	2
3.5 Vegetation	3
3.6 Fauna	4
3.7 Landschaftsbild	5
3.8 Verkehr	5
3.9 Vorbereitende Planungen	6
II Planungskonzept	6
1. Planungsprämissen	6
2. Nutzungskonzept	7
3. Grünordnungskonzept	7
4. Verkehrskonzept	8
5. Ver- und Entsorgung	9
6. Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	9
6.1 Eingriff und Minimierung	9
6.2 Ökologische Bilanzierung	11
6.3 Erläuterung des Eingriffs	11
6.4 Beschreibung und Bewertung der in der Planung festgelegten Ausgleichsmaßnahmen	12
6.5 Weitere Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen	14
6.6 Nutzungskonzepte	15
III. Planungsfestsetzungen	16
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauBG) Allgemeines Wohngebiet	16
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauBG)	16
3. Wohnungszahl und besondere Wohnnutzung	16
4. Sozialer Wohnungsbau	16
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr 11)	16
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr.15 BauBG)	17
7. Flächen mit Geh- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)	17
8. Technische Vorkehrungen zum Schallschutz (§ 9 Abs.1, Nr.24 BauGB)	17
9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)	18
10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr. 25 a/b BauGB)	18
11. Zuordnung gemäß § 8a BNatSchG	19
12. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)	19
13. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB)	19
14. Versiegelung allgemein	19
IV. Änderungen des Planinhalts nach der Auslegung	20

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Hansestadt Rostock beabsichtigt, die Fläche zwischen Gehlheimer und Rostocker Straße als Wohnstandort mit einer besonderen Wohnqualität (Familieneigenheime) zu entwickeln. Damit wird einem dringenden Bedarf an Wohnformen im individuellen Eigentum und mit hoher Lagequalität entsprochen, der bisher in der Stadt nur unzureichend gedeckt werden konnte.

Die vorgesehene Umstrukturierung des bislang unbebauten Gebietes kann nur im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Aus diesem Grunde hat der Hauptausschuß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 18.06.1996 den Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan gefaßt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Planungsgebiet eingeleitet werden.

2. Übergeordnete Planungen

Das Planungsgebiet ist im übergeleiteten Flächennutzungsplan ganz und im abgestimmten Entwurf zum Rahmenplan zum Teil als Wohngebiet dargestellt; insofern nimmt der Bebauungsplan eine Planung unter veränderten Prämissen wieder auf, die bereits in den 80er Jahren Grundlage für die weitere Entwicklung darstellen sollte.

Im fortgeltenden Flächennutzungsplan ist zudem eine Fläche für gesellschaftliche Einrichtungen dargestellt. Letzteres entspricht nicht mehr den geänderten Planungsabsichten; das Planungsgebiet ist daher mit dem Aufstellungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan aus der Fortgeltung des Flächennutzungsplanes herausgenommen worden.

3. Planungsgebiet

3.1 Lage, Abgrenzung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 12,7 ha und liegt am nordöstlichen Ortseingang von Gehlsdorf zwischen Gehlsheimer und Rostocker Straße.

Die Grenzen sind:

- im Osten die Fahrbahnmitte der Gehlsheimer Straße
- im Norden die Rostocker Straße
- im Westen die Kleingartenanlage "Hufe II" e.V.
- im Süden der Hechtnebengraben.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Gemarkung Gehlsdorf, Flurstücksnummern:

178 teilweise (Gehlsheimer Str.), 179 teilweise, 180, 181/2 teilweise (Rostocker Straße), 184 teilweise.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Gelände befindet sich im wesentlichen im Eigentum des Landes. Für die restliche Teilfläche ist die Kommunale Wohnungsverwaltung im Grundbuch als Eigentümer verzeichnet. Die WIRO und die Landesgrunderwerb GmbH (LGE) haben eine GbR zur Entwicklung des Plangebietes gebildet.

3.3 Städtebauliche Einbindung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Gehlsdorf der Stadt Rostock. Im Westen und Süden durch die Warnow begrenzt, erstreckt sich die Bebauung Gehlsdorfs entlang von Presentin-, Fähr- und Gehlsheimer Straße, also parallel zum Warnowufer. Wachstumsmöglichkeiten nach Osten sind durch die 200-m-Schutzzone um die Hechtgrabenniederung/Toitenwinkler Bruch eingeschränkt.

Die Fährstraße, als zentrale Straße Gehlsdorfs, bietet Einkauf- und Dienstleistungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Schulen und Kindertagesstätten sind im Umkreis von 500 bis 1000 m ebenfalls fußläufig erreichbar.

Gehlsdorf selbst ist durch eine locker bebaute 1- bis 2 - geschossige Einzelhausstruktur geprägt. Vor allem zur Unterwarnow hin dominiert der Haustypus Stadtvilla.

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand Gehlsdorfs und bildet dessen Eingang nördlich der Gehlsheimer Straße gegenüber dem gleichnamigen Zentrum für Nervenheilkunde mit Klinikpark. Durch seine Ortsteilrandlage ist das Gebiet quasi nur von Grünbereichen umgeben: Nördlich und östlich trennt die Hechtnebengrabenniederung - ein extensiv bewirtschafteter geschützter Landschaftsbestandteil - Gehlsdorf vom dicht bebauten Toitenwinkel. Westlich und südlich des Planungsgebietes erstreckt sich eine Grünverbindung von der genannten Niederung über Kleingärten, die Gehlsheimer Straße bis zur Unterwarnow mit Uferpromenade. Letztere ist fußläufig in ca. 15 min. erreichbar und bietet beim Spaziergang im Grünen einen Blick auf die Rostocker Nördliche Altstadt mit Stadtsilhouette.

3.4 Naturräumliche Ausstattung

Der Geltungsbereich liegt im weiteren Einzugsgebiet der Unterwarnow sowie der Küste auf der Höhe zwischen 4,0 und 8,0 m und ist Teil einer grundwassernahen, teilweise sandigen Lehmmoräne, genauer der Cordshäger Lehmmoräne.

Boden

Die Geländeoberfläche des gesamten Planungsgebietes ist stark anthropogen beeinflusst (Eintrag von Pestiziden und Dünger). In kleinen Teilbereichen liegen Aufschüttungen vor. Nach Darstellung des Landschaftsplanes besteht das nordöstliche Dreieck aus Niedermoor, der nordwestliche Bereich aus anlehmigem Sand.

Oberflächengewässer

Im Gebiet verlaufen westlich Gewässer II. Ordnung (Hechtnebengraben 13/1 und Graben 13/1/1), die teils verrohrt sind und eine hohe Vorflutbedeutung für den Geltungsbereich selbst sowie für die

weiter nördlich liegenden Grünflächen haben. Diese Vorflut mündet fast direkt in die Unterwarnow. Aufgrund des erhöhten Nährstoffeintrages (Dünger) ist eine Eutrophierung des Gewässers in diesem Bereich nicht auszuschließen.

Grundwasser

Das Grundwasser wird in pleistozänen Schmelzwassersandadern und -schichten geführt, die den Geschiebemergelkomplex durchziehen. Der Mittelwert der gemessenen Wasserstände liegt etwa bei +4,0 m HN.

Weiterhin bildet sich in den oberen Decksanden zeitweilig Stauwasser, das von den Niederschlägen gespeist wird.

Eine Grundwassergefährdung durch eingetragene Nährstoffe ist aufgrund der Pufferwirkung der organogenen Ablagerungen in dem anmoorigen Bereich auszuschließen, jedoch kann über den hydraulischen Kontakt zwischen hochanstehendem Grundwasser und den Oberflächengewässern eine Erhöhung der Nährstoffkonzentration des Grundwassers erfolgen. Je nach Stärke der Düngung und Lage der sandigen bzw. anlehmigen Sande können überdüngte Flächen weiterhin grundwassergefährdende Nährstoffe in die entsprechenden Schichten eintragen.

Altlastenverdachtsflächen

Altlasten sind nicht bekannt und nach augenscheinlicher Bestandsaufnahme wurden auch keine Altlastenverdachtsflächen aufgenommen.

Klima

Klimatisch liegt der Rostocker Raum im ozeanisch beeinflussten Klima. Pro Jahr fallen in Rostock durchschnittlich 550-575 mm Niederschlag. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,0° C. Das Mikroklima im Planungsraum wird durch die Nähe der Unterwarnow sowie durch eine relativ geringe Versiegelung der umgebenden Bebauung und der großen Freiflächen geprägt. Dadurch entstehen nicht die Extremtemperaturen wie im Kerngebiet der Stadt Rostock. Der großflächige Baumbestand übernimmt zudem eine Filterfunktion für das Stadtgebiet.

3.5 Vegetation

Die derzeitige Vegetation ist überformt durch anthropogenen Einfluß. Es fand eine Nutzung als Erwerbsgartenland mit Obstbäumen und in Teilflächen als Grünacker statt. Der Grünacker hat sich zu einer Hochstaudenflur entwickelt.

Die potentiell natürliche Vegetation für das UG wäre für die trockenen bis frischen Bereiche der (Stieleichen-) Buchenwald und wird in den frischen bis feuchten Bereichen bereits durch das Schilf-Ried dargestellt. Aus der derzeitigen Situation und ohne weitere Einflußnahme durch den Menschen würden die Obstbäume durch aufkommenden Gehölzaufwuchs ersetzt und sich je nach Feuchtigkeitsgehalt der verschiedenen Bereiche Frisch- und Feuchtwiesen entwickeln. Je nach Stabilität der Dränagen und dem Zufluß von anderen Gebieten bleibt das Röhricht erhalten oder wird ebenfalls durch Feldgehölz verdrängt.

Das Plangebiet gliedert sich grob in 4 Vegetationsformen bzw. -bereiche. Der erste Bereich wird im zentralen Raum durch eine brachliegende Obstbauplantage gebildet. Hier wachsen Kultur-Äpfel, Kultur-Birnen, Hauspflaumen, Kultur-Brombeeren, ausgewilderte Rosen und Weißdorne. Sie haben Stammdurchmesser von 0,20 bis 0,30 m (Pflaumen auch 0,40), sind stark geschädigt und stehen teils lückig, teils dicht. Totholz wurde in dem nördlichen/mittleren Bereich abgelagert. Die Plantage wurde mit Sicherheit vor 1990 gedüngt sowie mit Pestiziden behandelt.

Nördlich und westlich schließt sich diesem "Obstwald" bewirtschaftetes Grünland (Weideland) an, das vormals als Ackerland genutzt wurde.

Im Süden überwiegt die Frischwiese sowie die Röhrichtgesellschaft. Die Frischwiese besitzt große Bereiche von Riesen-Goldrute, Rohr-Glanzgras, Großer Brennessel, Land-Reitgras und Giersch. An Gehölzen kommen "Kultur"-Weiden, Bruch-Weide, Silber-Weide und Salweide entlang des Grabens vor. Die Röhrichtgesellschaft wird hauptsächlich aus Schilf-Röhricht gebildet, der dank reichlicher Nährstoffversorgung üppig wächst. Hier ist noch das Vorkommen von Wasser-Schwertlilie und Lorbeer-Weide zu erwähnen.

Die letzte Form wird von Wiesen- bzw. Gartenbrache (einschließlich Kleingärten) gekennzeichnet. Zahlreiche Acker-Wildkräuter, einige Wiesen- und Weidepflanzen und viele Ruderale sind in ihr vertreten. Die Gemeine Quecke ist mengenmäßig die verarbeitetste Art.

Der Übergang zur Obstplantage zeichnet sich durch viele ausgesprochene Stickstoff- und Nährstoffzeiger aus.

Die Kleingartenanlage im Geltungsbereich weist neben aufgelassenen zwei noch bewirtschaftete Parzellen auf. Sie ist von einer Hecke umgeben, die im westlichen und südlichen Teil aus Pfeifstrauch und Schneebeere, im nördlichen Teil von Gemeinem Flieder und Schneebeere und im östlichen Teil vor allem durch Kultur-Brombeeren gebildet wird. Obstgehölze, Zier- und Gemüsepflanzen sind ebenso wie Nadelgehölze Bestandteil der Anlage. Besonders hervorzuheben ist die Silber-Weide im Nordwestteil.

3.6 Fauna

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt den Lebensraum mehrerer besonders geschützter/vom Aussterben bedrohter Amphibien/Reptilienarten. Diese Arten sowie ihre Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten unterliegen dem Schutz des § 20 f Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG. Die Kartierungsergebnisse der vergangenen Jahre haben ergeben, daß es sich um einen bedeutenden Lebensraum für Amphibien/Reptilien handelt. Neben dem Feuchtgebiet nördlich der Rostocker Straße, das ein Laichgewässer der höchsten Kategorie darstellt, zählen das Planungsgebiet, die Kleingartenanlage, der Gehlsdorfer Friedhof und die Wiesenbereiche des Toitenwinkler Bruchs zu diesem Lebensraum.

Das Planungsgebiet ist darüberhinaus auch ein wichtiges Nahrungsgebiet für Fledermäuse sowie Nahrungsgebiet und Brutplatz diverser Vogelarten, insbesondere die nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als "Besonders geschützte Arten" gelten. In einer südwestlich des B-Plangebiets liegenden Niederung wurde in der Brutzeit des Jahres 1997 ein Wachtelkönigvorkommen registriert. Dieses Vorkommen ist von den vorliegenden Planungen randlich betroffen.

3.7 Landschaftsbild

Von der Gehlsheimer Straße aus (von Osten) nimmt man eine unvollständige Baumreihe mit alten Bäumen wahr. Im nördlichen Bereich an der Gehlsheimer Straße wird das Plangebiet von einer Feldgehölzhecke so verdeckt, daß keine Einsicht möglich ist. Der überwiegende Teil der Fläche wird durch eine brachliegende Obstplantage in orthogonalem Raster ausgemacht.

Die Rostocker Straße, ursprünglich für Rad- und Fußverkehr vorgesehen, ist mit einer hauptsächlich aus alten Eichen bestehenden, aber teils lückigen Allee ausgestattet. Der unbefestigte Straßenrand erhöht den Eindruck einer ländlichen Struktur.

Das Gelände fällt von Osten nach Westen bzw. Süden, so daß von den Straßen die an der westlichen und südlichen Grenze liegenden Gräben und Feuchtgebiete kaum wahrnehmbar sind. Gerade diese Flächen lassen aber erkennen, daß das Gebiet mit den umgebenden Flächen verbunden ist. So stellt der Graben im Westen eine Verbindung (verrohrt) zu dem Laichgewässer nördlich der Rostocker Straße dar und das Feuchtgebiet im Süden ist der nördlichste Teil eines ausgedehnten Feuchtgebietes. Die Kleingärten westlich des Plangebietes führen das Bild der Obstplantage kleinteiliger weiter. Dagegen bilden die Kleingärten im Süden des Plangebietes einen Fremdkörper im Gebiet, der das Feuchtgebiet von der Wiesenbrache trennt. Im Süden schließt sich dem Gebiet ein nicht klar strukturiertes Wohngebiet an. Östlich der Gehlsheimer Straße prägt das Krankenhaus Gehlsheim mit unterschiedlichen Gebäudestrukturen, durchwachsen mit Grünflächen und altem Baumbestand, das Landschaftsbild.

Im Ganzen stellt sich das Gebiet als landschaftlicher Bereich dar, der sich harmonisch in die umgebende Landschaft einfügt.

3.8 Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Gehlsheimer Straße an das Rostocker Straßennetz angeschlossen. Nördlich grenzt es an die schmale Rostocker Straße, die nur in westlicher Richtung befahren werden darf.

In der Gehlsheimer Straße ist im Bereich des Klinikeingangs die Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt.

Umweltverbund

Das Planungsgebiet ist gut an das Netz der Rostocker Verkehrsbetriebe angeschlossen.

Auf der Gehlsheimer Straße fahren die Busse 20 und 21. Eine Haltestelle befindet sich am Haupteingang der Universitätsklinik.

Die Straßenbahndhaltestelle der Linien 1, 3 und 5 befindet sich in etwa 800 m Entfernung im östlich angrenzenden Wohngebiet Toitenwinkel. Von dieser ist das Rostocker Zentrum sechs Stationen entfernt.

Die Entfernung zur ebenfalls vom Rostocker Verkehrsverbund betriebenen Personenfähre über die Unterwarnow zum Rostocker Portcenter beträgt ca. 1000 m.

Das Gehlsdorfer Zentrum entlang der Fährstraße ist fußläufig erreichbar.

Auf dem östlichen Gehsteig der Gehlsheimer Straße befindet sich ein Fahrradweg.

3.9 Vorbereitende Planungen

Im Februar 1996 wurde vom Umweltamt Rostock eine vereinfachte Risikoeinschätzung geplanter Flächennutzungen durchgeführt; danach handelt es sich beim Planungsgebiet um eine sogenannte Bedenklichkeitsfläche bezüglich des Wohnungsbaus.

Das Architekturbüro Prof. Jos Weber / Dirk Schmetzer, Hamburg, erarbeitete von März bis Juli 1996 verschiedene Varianten für die vorgesehene Bebauung; in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Rostock und der Freien Planungsgruppe Berlin wurden diese Varianten überarbeitet und in dem Entwurf vereint, der die Grundlage dieses Bebauungsplanes bildet.

II Planungskonzept

1. Planungsprämissen

Auf dem Planungsgebiet sollen ca. 180 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern als Eigenheime und in frei stehenden Stadthäusern im Geschoßwohnungsbau realisiert werden.

Dabei soll kostengünstiges familiengerechtes Wohnen mit gehobenem Wohnungsbau und sozial gefördertem Wohnungsbau in den Stadthäusern verbunden werden.

Die Siedlung soll sich nach Struktur und Lage der Gehlsdorfer Orstypik anpassen und sich behutsam in den vorhandenen Naturraum einfügen.

Das Planungsgebiet wurde als Bedenklichkeitsfläche für den Wohnungsbau (siehe I, 3.6) eingestuft; aus diesem Grunde kommt der Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung eine besondere Bedeutung zu.

Zentrales Merkmal ist die Einbettung der Bebauung in die ehemalige Obstplantage.

Das geplante Wohngebiet definiert den Eingang zum Ortsteil Gehlsdorf neu und muß demnach besonders zur Gehlsheimer

Straße hin dieser Situation gerecht werden. Der Typus des freistehenden Stadthauses ist als der repräsentative Gehlsdorfer Haustyp für die Lösung dieser Aufgabe geeignet und läßt zudem den Blick in den Grünraum in der Tiefe der Wohnanlage zu.

2. Nutzungskonzept

Die Stadthäuser an der Gehlsheimer Straße sind dreigeschossig mit ausbaubarem Dach vorgesehen und von ihrer Grundfläche so ausgelegt, daß sie mit 9 - 12 WE realisiert werden können. Sie sind zum Bau von Wohnungen vorgesehen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

Die Reihenhäuser sind als ca. 6,60 m breite Basisreihenhäuser geplant, Wintergärten und Carports sollen als individuelle Zufügungen gestaltbar sein. Der Planung liegt eine Parzellierung in flexible Grundstücke à 520 qm für jeweils ein Einfamilienhaus, zwei Doppelhäuser oder drei Reihenhäuser zugrunde. Die Orientierung der Gebäudereihen nach südwest garantiert eine optimale Ausrichtung. Dabei wurden jeweils für die eventuell kritische Lage mit Orientierung zur Erschließungsstraße Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, so daß freiere Grundrißdispositionen als beim Reihnhaus möglich sind.

Maß der Nutzung

Für die Wohngebiete wurden Dichtewerte von 0,4 GRZ und 0,4 bis 0,7 GFZ zugrundegelegt. Für die Stadthäuser an der Gehlsheimer Straße wurden 3 als zwingende Geschößzahl, bei den übrigen Gebäuden 2 als Höchstmaß vorgesehen. Die Einfamilienhäuser und Doppelhäuser werden eingeschossig festgesetzt.

3. Grünordnungskonzept

Die nach § 2 und 4 1.LNatSchG M-V geschützten Flächen, das sind im Plangebiet die Feuchtgebiete und Gräben an der südlichen und westlichen Grenze, die Feldgehölze an der Gehlsheimer Straße sowie die Baumreihen an der Gehlsheimer und Rostocker Straße, sind zu erhalten und von Bebauung jeglicher Art freizuhalten.

Die Anordnung des Wohngebietes, vorrangig an der Gehlsheimer Straße, soll den Erhalt von Vegetationseinheiten im "rückwärtigen" Bereich ermöglichen. Die hauptsächlich durch Brachen diverser Formen, ob Acker-, Wiesen- oder Obstplantagenbrache, geprägte Landschaft soll zu einer Kulturlandschaft mit hohem Artenreichtum durch Pflanzung von Feldgehölzinseln, Renaturierung eines verrohrten Grabens, Schaffung eines Aufstaubereichs sowie durch Baumaufwuchs im Nordosten entwickelt werden.

Dem Wohngebiet sollen private Grünflächen zugeordnet werden, die zum einen die Verbindung, aber auch die Pufferzone zum umgebenden Grünraum bilden. Diese Flächen sollen den zu erwartenden Nutzungsdruck aufnehmen und ihn von den übrigen zu entwickelnden Flächen fernhalten.

Die sehr intensiv genutzten Flächen, wie der öffentliche Kinderspielplatz, sind in nächster Nähe zum Wohngebiet vorgesehen. Die Anlage der Spielflächen ist außerhalb der Flächen vorgesehen, die derzeit noch kleingärtnerisch genutzt werden. Zwischen Straße und Spielplatz ist eine Abpflanzung vorgesehen.

Die Straßen sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden und mit heimischen Großbäumen bepflanzt werden.

Um den Charakter der Obstplantage und damit auch der geplanten Siedlung "Obstwiese Gehlsheimer Straße" zu erhalten, sind möglichst viele Bereiche mit Obstbäumen zu erhalten bzw. durch Pflanzung von Obstbäumen wieder in diese Richtung zu entwickeln.

Der unter I 3.6 genannten Schutzwürdigkeit der Herpetofauna ist durch besondere Maßnahmen Rechnung zu tragen (Amphibienschutzraum an der Rostocker Straße sowie sichere Durchlässe zum Erhalt des Verbunds der Feuchtgebiete).

4. Verkehrskonzept

Das interne Straßennetz soll bis auf die Zufahrt (Planstr. C) als ein System von verkehrsberuhigten Wohnstraßen ausgebildet werden. Die Verknüpfung mit der Gehlsheimer Straße erfolgt gegenüber der Klinikzufahrt, damit hier gegebenenfalls eine lichtsignalgeregelte Kreuzung ausgebildet werden kann. Zusätzlich werden zwei Fußweganschlüsse an die Gehlsheimer Straße sowie einer an die Rostocker Straße vorgesehen, die im Notfall auch als Feuerwehrzufahrt genutzt werden können.

Die Rostocker Straße soll nicht ausgebaut werden. Da sie mitten durch den zusammenhängenden Lebensraum der Amphibien verläuft, muß ein Amphibienschutzzaun entlang der Straße errichtet werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden.

Bei den Stadthäusern sieht das Bebauungskonzept vor, die Stellplätze für die PKW teilweise unter die Gebäude in das Kellergeschoß zu schieben.

Für das gesamte Wohngebiet ist in einem Beiplan zur Begründung die vorgeschlagene Stellplatzkonzeption dargestellt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen lediglich an der zentralen Erschließungsstraße öffentliche Parkplätze vor.

Fußgänger

Das interne Straßenverkehrsnetz soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebildet werden (Zeichen 326 StVO). Durch zwei zusätzliche Wege über Gehrechte auf privaten Grundstücken bleibt

die Wohnanlage transparent. Der gesamte Erschließungsraum ist nach DIN 18024 barrierefrei auszubilden.

5. Ver- und Entsorgung

Wasserwirtschaft

Die Regenwasserableitung regelt sich nach den Festsetzungen der Abwassersatzung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes der Hansestadt Rostock.

Niederschlagswasser von den Dächern der bebauten Grundstücke ist bei Beachtung der Einleitmengenbegrenzung (5 l/ha x sec) mit höchstens 3 Einleitstellen dem Hechtgrabensystem zuzuführen. Möglich ist die Anlage eines Muldensystems in den privaten Grünflächen, das im natürlichen Gefälle das Wasser ableitet.

6. Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

6.1 Eingriff und Minimierung

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich erfolgt nach §1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern und gemäß §8 a des BNatSchG ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die Änderung der Flächennutzung, vorwiegend durch die Versiegelung des Bodens durch Überbauung.

Eingriff

Nach dem Eingriff teilen sich die Flächen wie folgt auf:

Art der Fläche	Größe
Bebaubare Fläche	32.451 m ²
Private Grünfläche	9.303 m ²
Öffentliche Grünfläche	12.362 m ²
Fläche für Maßnahmen	61.728 m ²
Straßenverkehrsfläche	8.301 m ²
Gesamtfläche	124.145 m ²

Die Gehlsheimer Straße ist mit 2.107 m² in der Straßenverkehrsfläche enthalten und kann deswegen genauso wenig wie das naturnahe Grün der öffentlichen Grünfläche (2.584 m²) als flächenhafter Eingriff gewertet werden, so daß sich der Eingriff auf eine Fläche von 47.948 m² (38,6 % der Gesamtfläche) beschränkt.

Durch die Baumaßnahme werden ein Großteil der Obstplantage, bestehend aus Apfel- und Birnensorten (vorwiegend als Halbstämme) sowie Grünland mit Queckenflur mit teils vernäbten Bereichen betroffen. Dadurch wird das Rückzugsgebiet für die Lurchenfauna stark beeinträchtigt.

Die nach §§ 2 und 4 des 1. LNatSchG M-V geschützten Biotope sind nicht betroffen.

Minimierung

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind bei einem Eingriff zu unterlassen (§ 8 Abs. 2 BNatSchG). Demzufolge ist der Eingriff auf das mögliche Maß zu minimieren.

Für die Anlage bedeutet dies:

- Flächenmäßige Verdichtung durch geringe Grundflächenfestsetzung, Orientierung zur Gehlsheimer Straße.
- Erhaltung der nach §§ 2 und 4 des 1. NatSchG M-V geschützten Biotope und Einhaltung von Pufferzonen auch während der Baumaßnahme.
- Erhaltung großflächiger Vegetationseinheiten und Vermeidung von Biotopinselfen.
- Die Versiegelung auf den Grundstücken soll so gering wie möglich gehalten werden. Das bedeutet auch bevorzugte Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Während der Bauphase bedeutet dies:

- Vermeidung der Nutzung von Flächen außerhalb des Baugebietes
- Abstimmung der Bauphasen auf Lurchenwanderung und andere sonstige Zyklen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den bebauten wie nicht bebauten Naturraum

Von der Fachgruppe Feldherpetologie / NABU Rostock wurden folgende Schutzmaßnahmen aufgestellt (hier nur in Kurzform dargestellt):

1. Höchstgeschwindigkeit für Rostocker Straße : 30 km/h.
2. Während der Laichwanderung im Frühjahr und Herbst an der Rostocker Straße Aufstellung eines Amphibienschutzzauns. Des Weiteren ist die Straße mit einem Fahrverbot zwischen 19.00-7.00 Uhr zu versehen.
3. Baumaßnahmen im Bereich der Rostocker Straße haben auf die Belange der Lurche, Kriechtiere und andere Kleintiere Rücksicht zu nehmen. Sie sind mit der Unteren Naturschutzbehörde Rostock abzustimmen bzw. genehmigen zu lassen.

4. Bei der geplanten Wohnbebauung ist auf geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu achten, um die Vielfältigkeit der Herpetofauna zu erhalten.

6.2 Ökologische Bilanzierung

Nach §8a des Bundesnaturschutzgesetzes wird im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 15. WA. 103 eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen. Die ökologische Bilanzierung gilt der Feststellung, ob ein Eingriff durch die geplanten Maßnahmen vollständig ausgeglichen wird.

Zur Meßbarmachung der Eingriffs- und damit auch der Ausgleichsgröße werden die allgemein angewendeten 'Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft' (Land Hessen, 1992), im folgenden als 'Hessisches Modell' bezeichnet, angewendet. Das Verfahren beruht auf der Ermittlung der Biotopwerte vor und nach einem Eingriff unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Der Biotopwert errechnet sich als Produkt aus den Wertepunkten je qm und dem Flächenanteil. Die Wertepunkte in der nachfolgenden Bilanzierung sind direkt dem Hessischen Modell entnommen bzw. bei abweichenden Biotoptypen durch Interpolieren gewonnen worden (mit * gekennzeichnet).

Aus der Biotopwertedifferenz können Aussagen über den Grad des Ausgleichs eines Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt und über evtl. notwendige zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen werden.

Bei der vorliegenden Plangebietsfläche ist der Ausgleich zum größten Teil erzielt, da große Bereiche der verbleibenden Grünflächen durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden können. Die erhebliche Reduzierung des Rückzugsgebietes der Lurchenfauna und damit der biotopvernetzenden Struktur des Gebietes erfordert allerdings eine Zusatzbewertung, die sich deutlich in der Bilanzierung niederschlägt.

Für das Plangebiet ergibt sich ein Landschaftsausgangswert vor Eingriff von 3.630.952 Punkten. Wenn die im Bebauungsplan gemäß Bilanzierung vorgesehenen Maßnahmen ausgeführt werden, steht dem ein geplanter Wert von 3.005.047 Punkten nach erfolgtem Eingriff gegenüber.

Daraus folgt nach den Bemessungsrichtlinien der Stadt Rostock eine auf der vorgesehenen Fläche nicht ausgeglichene Differenz von 625.905 Punkten, daß sind rund 17 % des Landschaftsausgangswertes.

6.3 Erläuterung des Eingriffs

Die Eingriffsgröße ergibt sich aus der Baumaßnahme und den Grünflächen, die im Rahmen der Wohnbebauung den Bedarf an öffentlich zugänglichen Flächen und Kinderspielplätzen decken müssen.

Die zusätzliche Versiegelung umfaßt in Form von Dachflächen, Stellplätzen und Zuwegungen ca. 24.862 qm. Dies sind ca. 20 % des Geltungsbereiches des B-Plangebietes. Die Versiegelung in

den öffentlich zugänglichen Grünflächen fällt vergleichsweise gering aus. Zudem sollen die Gehwege in diesen Bereichen in Form von wassergebundenen Wegedecken ausgebildet werden.

Flächenmäßig wirkt sich der Eingriff auf ca. 47.918 qm aus (ca. 38%). Dies ist auch fast die Fläche, die bei der Zusatzbewertung zum Eingriff in die Rückzugsfläche der Lurche fauna angerechnet werden muß. Die nordwestlich weit in die Fläche hinein ragende Bebauung stellt aufgrund bau-, anlage- und nutzungsbedingter Beeinträchtigungen einen starken naturschutzrechtlichen Konflikt dar, da das betroffene Gebiet Retentionsflächen für Arten der Roten Liste (BRD) darstellt.

Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet beeinträchtigt. Die geplante Abführung des Regenwassers über ein Kanalisationsnetz in einen unterirdischen Speicher dient nur der Verzögerung und trägt ebensowenig zur Grundwasserneubildung bei.

Dem Hechtnebengraben (Graben 13/1), hier durch einen Umweg über den zu öffnenden Graben (13/1/1), wird gegenüber der Bestandssituation aufgrund der Ableitung über die Kanalisation in den Speicher weniger Wasser zugeführt.

Jede Bebauung verändert das Kleinklima in Richtung Lufterwärmung, Abnahme der relativen Luftfeuchte und Verringerung des Luftaustausches.

6.4 Beschreibung und Bewertung der in der Planung festgelegten Ausgleichsmaßnahmen

Für das Plangebiet sind diverse Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Im nordöstlichen Bereich soll aus der Ackerbrache mit Grünlandnutzung eine Fläche mit Feldgehölzinseln und Frischwiese entwickelt werden. Die ca. 19.576 qm große Fläche teilt sich in 4.894 qm heimisches Feldgehölz, das wie die anderen neu zu pflanzenden **Feld- und Ufergehölze mit 27 Punkten/qm** und in 14.682 qm **Frischwiese**, die mit **44 Punkten/qm** in die Bilanzierung eingeht, auf.

Der westlich vorhandene Graben und der zu entrohrende Teil des Grabens soll zu einem naturnäheren Graben mit aufgeweiteten und abwechslungsreicheren Zonen entwickelt werden. **Naturnah angelegte Gräben** werden mit **29 Pkt./qm** bewertet.

Die an diesen Gräben angelegten Ausweitungen werden, mit entsprechender Initialpflanzung versehen, der **Röhrichtgesellschaft** zugeordnet und mit **53 Pkt./qm** bewertet.

Extensive Weiden wie sie für das Gebiet empfohlen werden, sind nicht in der Wertliste des 'Hessischen Modells' aufgeführt, so daß das Mittel zwischen intensiv genutzter Weide und extensiver Frischwiese, also **36 Pkt./qm**, für die Bilanzierung berechnet wird.

Die **öffentlichen Grünflächen** setzen sich aus Spielplatzflächen, Wegen und nicht veränderten Flächen zusammen. Die Quantität der einzelnen Flächen und damit der mögliche Versiegelungsgrad ist relativ unbestimmt, so daß diese Flächen mit **16 Pkt./qm** bewertet werden.

Die **Verkehrs- und Dachflächen** sind mit jeweils **3 Pkt./qm** und das **Straßenbegleitgrün** mit **14 Pkt./qm** zu bewerten.

Die **Hausgärten** können aufgrund der festgesetzten Mindestpflanzfläche und dem Anteil an heimischen Gehölzen, aber der kleinen Grundstücksgröße als bedingt strukturreich und somit mit **17 Pkt./qm** in die Bilanzierung eingehen.

Die in den privaten Grünflächen vorhandenen Vegetationsflächen sind mit Landschaftsrasen herzustellen und aufgrund des Nutzungsdrucks als **Wiesen im besiedelten Bereich** mit **21 Pkt./qm** einzustufen.

Die großkronigen vorhandenen **Bäume** werden mit 80 qm und die kleinkronigen (junge Pappelreihe entlang der Gehlsheimer Straße) mit 20 qm Kronenfläche eingerechnet. Die neuzupflanzenden heimischen Bäume sind überwiegend Großbäume und werden mit 10 qm bilanziert.

Die **Zusatzbewertung** erfolgt bei Zerschneidung von Biotopen. Durch das Baugebiet werden große Teile des Rückzugsgebietes der geschützten Lurche fauna zerstört und damit die Biotopvernetzung beeinträchtigt. Es wird eine negative Korrekturbewertung von **-5 Pkt./qm** auf die das Baugebiet betreffenden Eingriffsflächen berechnet.

Der Versiegelungsgrad ist durchgehend relativ hoch im Vergleich zu den umgebenden bebauten Flächen. Eine Abstufung der Dichte erfolgt lediglich über die Geschossigkeit, die sich aber in der Bilanzierung nicht niederschlägt

Die Bebauung und sonstigen Nutzungen sind so gestaltet, daß die Restflächen als Einheit erhalten bleiben. Lediglich die nördlichen Baufelder (Planstr. A4) ragen so in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, daß je nach Nutzungsdruck die nordöstliche Fläche isoliert wird. Daher ist die Lage der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Baugebiet und der südlich vorhandenen Bebauung als positiv zu bewerten.

Da der überwiegende Teil der vorhandenen und zu erhaltenden Flächen gerade mit der Sukzession beginnt, kann mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen die landschaftliche Diversität dieser Flächen gesteigert und bestimmte Entwicklungsziele für diese Flächen angestrebt werden.

Die Umsetzung der Empfehlung zur Errichtung eines Amphibienschutzzaunes in Kombination mit Amphibientunneln unter der

Rostocker Straße würde den Biotopverbund zwischen Laichgewässer und Rückzugsgebiet nachhaltig verbessern. Die Auswirkungen des verminderten Flächenangebotes für die Amphibien auf die Artendiversität und Individuenzahl können noch nicht abgeschätzt werden.

Eine extensive Weidenutzung, die eine Nutzung durch Anwohner nicht zuläßt, und die Verteilung der Feldgehölze auf den Maßnahmenflächen können die Restflächen positiv beeinflussen und den Störfaktor der Bebauung vermindern.

6.5 Weitere Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen

Da nach Abschluß aller auf dem Gelände vorgeschlagenen Maßnahmen ein Defizit von 625.905 Punkten, also ca. 17% besteht, gilt es weitere Maßnahmen vorzusehen. Nach Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Stadt Rostock und dem Landesamt für Umwelt und Natur, Mecklenburg-Vorpommern soll aufgrund des nicht vollständig ausgleichbaren Eingriffs in dem nach §20 f Abs. 1 BNatSchG geschützten Lebensraum der Amphibien eine weitere Ersatzmaßnahme erfolgen. Die Maßnahme umfaßt die Herstellung zweier Durchgänge für Amphibien sowie die Aufstellung eines Amphibienschutzzaunes entlang der Rostocker Straße und soll im Erschließungsvertrag festgeschrieben werden.

Das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege - Rostock definiert die Maßnahme wie folgt:

- Errichtung einer festen, landschaftsgerecht eingebundenen, pflegeleichten und dauerhaft haltbaren Amphibienleit- und sperreinrichtung nördlich und südlich der Rostocker Str. beginnend im Osten am Einmündungsbereich an der Gehlsheimer Str. auf einer Länge von ca. 450 m je Seite außerhalb des Kronentraufbereiches der geschützten Baumreihen.
- Errichtung zweier Durchlässe mit einer lichten Mindestöffnungsweite von je 1 m mit Eignung u.a. für Amphibien und Kleinsäuger unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes östlich des jetzigen Grabenverlaufes. Der trockene bis erdfeuchte Durchlaß sollte bevorzugt mit umgekehrten U-Profilen oder Röhren mit entsprechenden lichten Weiten und eingebrachtem Erds substrat zur Ausführung kommen.
- Für die Bauphase muß ein durchgehender Baustelleneinrichtungszaun entlang den späteren Grundstücksgrenzen errichtet werden, um die Entwicklungsflächen des Naturschutzes von einer zusätzlichen Flächenbeanspruchung während des Baubetriebes auszuschließen.

Der Baustelleneinrichtungszaun wird mit einem Schutzzaun für Amphibien kombiniert, um die Baufelder wirksam, besonders in den Wanderungsperioden der Amphibien in Richtung Obstwiese, abzugrenzen. Der Zeitpunkt der Installation des zusätzlichen Schutzzaunes mit einer Mindesthöhe von 0,5 m sowie die anderen Qualitätsmerkmale des Schutzzaunes sind mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege abzustimmen.

Da die Maßnahme Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 15 WA betrifft, muß die Sicherung über den städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag erfolgen.

6.6 Nutzungskonzepte

Die nicht bebauten Flächen sind sehr groß und daher in der Unterhaltung kostenanfällig. Um die Kosten so gering wie möglich zu halten, wird eine extensive landwirtschaftliche Nutzung empfohlen. Dadurch würde ein öffentlicher Zugang vermieden und die Naturnähe dieser Flächen erhalten werden.

Das gesamte Planungsgebiet ist im Sinne des Wasserhaushaltes das Einzugsgebiet (über den Graben 13/1/1) für das an der südlichen Grenze liegende Feuchtgebiet. Aus diesem Grunde ist die Düngung der zu bewirtschaftenden Flächen und aus Gründen des Amphibienschutzes das Mähen und Salzen untersagt.

Die Pflege der Biotope sollte Vertragsbestandteil bei einer Verpachtung werden und die Verbindlichkeit (Pachtvertrag) sollte auf 20 Jahre festgelegt werden. Dem Besitzer entstehen bei Verpachtung des Gebietes somit keine Kosten für die Pflege.

Die Gräben, die öffentlichen Grünflächen und den Röhrichtbestand ausgenommen sollten die Freiflächen renaturiert werden und als Standweide dienen. Die Beweidung ist vom 1.5. bis zum 30.11. eines Jahres möglich. Als Richtwerte für die Beweidungsdichte können 1,5-2 Rinder je ha, 3 Mutterschafe mit Lämmern je ha oder 1 Pferd je ha veranschlagt werden.

Jegliche Nutzung als Weideland müßte jedoch mit der Unteren Naturschutzbehörde Rostock abgestimmt werden, um zusätzliche Beeinträchtigungen für Lurche und Kriechtiere zu vermeiden.

Entstehende Gehölzflächen sollten im Bereich der Standweide mit einem Wildschutzzaun für den Zeitraum der Anwachsphase eingezäunt werden. Eine niederwaldartige Nutzung der Feldgehölze (alle 10-15 Jahre auf den Stock setzen) sollte partiell zugelassen werden.

Der südliche Bereich mit dem Schilfröhrichtbestand kann nur mit einer Ausnahmegenehmigung für die Riedernte genutzt werden. Der Ried sollte eingezäunt und zur Mahd freigegeben werden. Die Herausnahme von Mähgut müßte sich positiv auf den Grad der Eutrophierung auswirken.

Ein Teil der zu erhaltenden Obstgehölze kann als extensive Plantage genutzt werden.

III. Planungsfestsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauBG)**
Allgemeines Wohngebiet

Der parallel zur Gehlsheimer Straße verlaufende Streifen der Stadthausbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Regelfall nach § 4 BauNVO wird hier dahingehend geändert, daß die somit ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des B-Plans sind.

Reines Wohngebiet

Das Baugebiet hinter der zentralen Erschließungsstraße wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Der Regelfall nach § 3 BauNVO ist hier dahingehend geändert worden, daß die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch als Ausnahme nicht zulässig sind.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die festgesetzten Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die Überschreitung der GRZ nach § 19(4) BauNVO wurde ausgeschlossen bzw. reduziert, um die Bodenversiegelung zu minimieren. Da durch die festgesetzte private Grünfläche, Zweckbestimmung Obstwiese, die für die GRZ-Berechnung heranziehbare Grundstücksfläche für vernünftige Reihenhausbebauung zu klein ist, wurde für eben diese Reihenhäuser die GRZ über die Baugrundstücke mit 0,5 festgesetzt. Da die Grundstücke real jedoch deutlich größer sind als anrechenbar ist die weder landschaftlich noch städtebaulich negativ zu bewerten. Die GRZ, gerechnet über das gesamte Grundstück, liegt weiterhin unter 0,4.

Die unterschiedlichen Kombinationsmöglichkeiten von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern wurden festgesetzt, um dem Bauherrn eine entsprechende Angebotsvielfalt zur Verfügung zu stellen und dabei die jeweils besondere Zuordnung der Baugrundstücke zur Straße zu beachten.

Für die Stadthäuser an der Gehlsheimer Straße wird eine maximale Geschoßzahl von 3, für die restlichen Gebäude von 2 bzw. 1 festgesetzt. Der Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig.

2. **Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauBG)**

Es gilt die offene Bauweise. Es sind Gebäude unter Berücksichtigung der Möglichkeiten des § 22 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

3. **Wohnungszahl und besondere Wohnnutzung**

Für die eingeschossigen Einfamilienhäuser wurde eine **maximale Wohnungszahl** festgesetzt, um bei der zugrundegelegten GRZ städtebaulich nicht gewollte Haustypen zu vermeiden.

4. **Sozialer Wohnungsbau**

An der Gehlsheimer Straße dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit **Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus** gefördert werden könnten, um hier auch preisgünstige Wohnungen zu sichern.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr 11)

Die internen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes (Planstraßen A und B) sind als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt, um den vorgesehenen Wohnstraßencharakter zu wahren und für die Fußgänger eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität auf den Wohnstraßen zu garantieren.

In der Nebenzeichnung sind die Straßenprofile erläutert. In der Planstraße B sind auf der Westseite Parkplätze in Senkrechtaufstellung im Wechsel mit Pflanzflächen vorgesehen; letztere sollen insbesondere an den Anschlußstellen der privaten Grünflächen ausgebildet werden.

Zur Sicherung der Elektrizitätsversorgung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen ein Standort für eine Trafostation innerhalb der Verkehrsflächen im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr.15 BauBG)

Es ist ein System von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzt, das allseitig an die Baugebiete anschließt. Damit soll zum einen der vorhandene Bestand der Obstbäume gesichert werden. Zum anderen kann über diese Flächen das Oberflächenwasser im natürlichen Gefälle in die vorhandene Senke bzw. in den dort verlaufenden Vorfluter abgeleitet werden.

Die **öffentliche Grünfläche** an der Gehlsheimer Straße mit der Zweckbestimmung Parkanlage enthält zugleich den Standort für einen öffentlichen Spielplatz. Die übrigen öffentlichen Grünflächen an der Gehlsheimer Straße sind als naturnahe Parkanlage festgesetzt und umfassen die geschützten Feldgehölze.

7. Flächen mit Geh- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

Am nordöstlichen und am südwestlichen Rand der Wohnbebauung sowie zur Rostocker Straße sind Gehrechte bzw. Ein öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt, um den Zugang zur Siedlung zu sichern.

8. Technische Vorkehrungen zum Schallschutz (§ 9 Abs.1, Nr.24 BauGB)

Aufgrund der vorhandenen bzw. erwarteten Verkehrsbelastung sind **passive Schallschutzmaßnahmen** an den der Gehlsheimer Straße direkt zugewandten Fassaden notwendig, da hier Überschreitungen der zulässigen Beurteilungspegel vorliegen. Dabei sind drei unterschiedliche Bereiche mit 56-60 dB (A), 61-65 dB (A) und 66-70 dB (A) abgegrenzt, für die die einzuhaltenden Schalldämmmaße festgesetzt sind.

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

Mit der Festsetzung Nr. 4.1 und 4.2 soll die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert werden. Durchlässige Beläge im Sinne der Festsetzung Nr. 4.2 wären z.B. wassergebundene Wegdecken oder Betonsteinpflaster mit Rasenfugen.

Die Festsetzungen Nr. 4.3 und Nr. 4.4 dienen der Rückgewinnung bzw. Vergrößerung natunaher Bereiche und der Sicherung der Lebensräume der Herpetofauna. Der Eingriff in den vorhandenen Röhrichtbestand bedarf einer Ausnahmegenehmigung.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr. 25 a/b BauGB)

Zugunsten der Durchgrünung der Anlage in Anlehnung an die Gehlsdorfer Ortstypik werden die Festsetzungen Nr. 5.1 - 5.4 getroffen.

Die Festsetzung Nr. 5.3 legt die Verwendung von heimischen Gehölzen in den Pflanzflächen auf 60% fest. Dies bedeutet eine ökologische Aufwertung der Flächen und gleichzeitig eine Erhöhung der Artenvielfalt bei Flora und Fauna. Aufgrund des stark dezimierten Vorkommens von einheimischer, standortgerechter Vegetation, besonders im innerstädtischen Bereich, sollte bei der Neukonzeption innerstädtischer Flächen vermehrt auf eine Verwendung einheimischer Gehölze und Stauden geachtet werden, da sie ein Nahrungshabitat für Vögel, Schmetterlinge usw. darstellen.

Zur Minimierung der Erwärmung im städtischen Bereich durch großflächig versiegelte Flächen ist es wichtig Bäume für solche Flächen vorzusehen, die als Schattenspender und durch die Verdunstungskälte des Mikroklima positiv beeinflussen. Dies ist in Punkt Nr. 5.5 und 5.6 berücksichtigt.

In der Festsetzung Nr. 5.6 wird die Pflanzung von ausschließlich standortgerechten Bäumen zur Erhöhung der Biotopvielfalt festgesetzt. Es werden mindestens 19 St. heimische Bäume für die Pflanzstreifen der Mischverkehrsflächen gepflanzt.

Die privaten Grünflächen sollen möglichst naturnah gestaltet sein. Mit der Festsetzung Nr. 5.7 wird geboten Obstbäume anzupflanzen. Dadurch wird zu einem guten Teil der Charakter der Siedlung, „Obstwiese“ festgehalten.

Festsetzung Nr. 5.8 und 5.14 sollen das Orts- und Landschaftsbild auf lange Sicht erhalten und den entsprechenden Landschaftsbestandteil ergänzen. Es sind 33 St. Großbäume als Alleebäume zu pflanzen.

Mit der Festsetzung Nr. 5.10 sind nur die Teile der öffentlichen Grünflächen betroffen, die einer Veränderung unterliegen. Mit der Festsetzung soll eine möglichst naturnahe Gestaltung der neu gestalteten Grünflächen erreicht werden. Die Kleingärten sind, solange sie Bestand haben, nicht von den Festsetzungen betroffen.

Die Festsetzung **Nr. 5.9** wertet den vorhandenen bzw. zu renaturierenden Graben durch Erhöhung der Artenvielfalt und naturnahe Gestaltung auf.

Die Erhaltung der Obstbäume wird in **Nr. 5.13** festgesetzt, damit die naturräumlichen Gegebenheiten sowie die Biotopfunktionen der Flächen vollständig erhalten bleiben.

11. Zuordnung gemäß § 8a BNatSchG

Zur Sicherung der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist eine Sammelzuordnung unter **Punkt 6.1** festgesetzt. Die Maßnahmen sollen entsprechend den Grundstücksgrößen und der zulässigen Grundfläche (= Versiegelung) auf die Baufelder verteilt werden.

12. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Zur Sicherung eines geschlossenen städtebaulichen Bildes sind die Höhen von **Oberkante Fußboden und Traufe** für die verschiedenen Gebäudetypen einheitlich festgesetzt.

13. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB)

Um ein Mindestmaß an städtebaulicher Geschlossenheit des Erscheinungsbildes zu sichern, sind zum einen für die I bis II-geschossigen Wohngebäude und zum anderen für die III-geschossigen Stadthäuser **Dachformen und Dachneigung** sowie **Art und Farbe der Dachdeckung** einheitlich festgesetzt. Dabei ist darauf zu achten, daß Solaranlagen auf den Dächern zulässig sind.

14. Versiegelung allgemein

Die Möglichkeiten Regenwasser der versiegelten Flächen auf den Grundstücken selber zu versickern sind gering. Auch das Ableitungssystem ist aufgrund der topographischen und hydrologischen Verhältnisse in seiner Leistungsfähigkeit begrenzt. Aus dem Grunde mußten einige Einschränkungen bei der zulässigen GRZ und Festsetzungen bspw. hinsichtlich Dachbegrünungen und der Verwendung sickerfähiger Oberflächenbefestigungen aufgenommen werden.

IV. Änderungen des Planinhalts

Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Ämter ergaben sich Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung. Diese Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht; sie sind vielmehr in der Mehrzahl der Fälle redaktioneller Art bzw. dienen zur Klarstellung der Festsetzungsabsicht.

Folgende Änderungen wurden durchgeführt:

1. Planzeichnung (Teil A)
 - In den WA-Gebieten wurden die Baufelder für die Stadthäuser geringfügig auf das Maß 16x16 m reduziert, um den abstandsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen.
 - Für die II-geschossige Bebauung wurde die Geschößzahl statt zwingend nunmehr als Höchstmaß festgesetzt.
 - Die Planstraße C wurde als Straßenverkehrsfläche und nicht mehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Aus diesem Grunde wurde in der Nebenzeichnung "Straßenquerschnitte" der Fußweg mit einem Hochbord versehen.
 - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB wurden Teilflächen mit Knotenlinien abgegrenzt und durch die Bezeichnung M₁ bis M₅ gekennzeichnet.
 - In der Nebenbezeichnung "Passiver Lärmschutz" werden zur Präzisierung die unterschiedlichen erforderlichen Schalldämmmaße an den Fassaden festgesetzt.
 - Der Geltungsbereich wurde im Verlauf des westlichen Grabens geringfügig geändert.
2. Textliche Festsetzungen (Teil B)
 - 3.1 Für die WA-Gebiete an der Gehlsheimer Straße wurde die Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB ergänzt (Wohngebäude, "die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten")
 - 4.3 Die Festsetzung zur Renaturierung verrohrter Gräben wurde zur Klarstellung auf den Graben 13/1/1 bezogen.
 - 4.4 Es wurde die Festsetzung zur Aufstauung einer Wasserfläche im Bereich des Stichgrabens zum Graben 13/1 ergänzt.
 - 5.6 Das Baumpflanzgebot wurde auf die Planstraße A (A₁ bis A₄) eingegrenzt, da in Planstraße B bereits eine Festsetzung für die Baumbepflanzung in Relation zur Parkplatzzahl getroffen wird.
 - 5.7 Für die privaten Grünflächen wurde ein Pflanzgebot ergänzt (Obstbäume sowie Pflanzen der Pflanzliste 1 und 2)
 - 5.9 Die Uferbepflanzung (Ufergehölze und Röhricht) wurde auf den Graben 13/1/1 bezogen. Verzichtet wurde auf einen Über-

schwemmungsbereich und eine hierzu gehörige Röhrichtanpflanzung.

5.11 Bei der Maßnahmefläche M_1 wurden die Festsetzungen "als extensives Grünland mit Gehölzinseln" sowie die Dichte der Baumbepflanzung (je 300 m² Gehölzfläche 1 Baum) ergänzt.

5.13 Bei der Maßnahmefläche M_4 wurde zur Präzisierung der Erhalt der Obstgehölze sowie die Entwicklung als extensives Grünland ergänzt.

5.15 Es wurde die extensive Pflege und Nutzung als Ziel für die Maßnahmeflächen M_1 , M_2 und M_4 ergänzt.

6. Für die Festsetzungen 4.3, 4.4, 5.7, 5.8, 5.9, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15 und 5.16 wurde eine Festsetzung als Sammelzuordnung zu den privaten Baugrundstücken ergänzt.

8.1 Die Festsetzung zum Schallschutz wurde hinsichtlich einer Differenzierung gegenüber Büro-/Gewerberäumen und der Übernachtungsräume präzisiert.

Bebauungsplan Nr.15.WA.103

"Obstwiese Gehlsheimer Straße"

Flächen innerhalb des Geltungsbereichs

alle Angaben ohne Gewähr

Bebaubare Fläche	32.451 m²			
Private Grünfläche	9.303 m²	→	südliche Fläche	2.742 m ²
			mittlere Fläche	2.584 m ²
			nördliche Fläche	3.977 m ²
Öffentliche Grünfläche	12.362 m²	→	Parkanlage	9.778 m ²
			naturnahes Grün	2.584 m ²
Fläche für Maßnahmen	61.728 m²			
Straßenverkehrsfläche	8.301 m²	→	Gehlsheimer Straße	2.107 m ²
			Planstraßen A, B und C	6.194 m ²
Gesamtfläche	124.145 m²			

