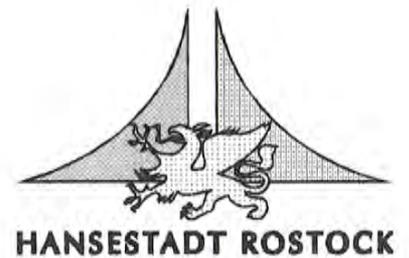


DER OBERBÜRGERMEISTER



**Bebauungsplan Nr. 09.GE.e.61
Gewerbegebiet Nobelstraße II**

BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
vom 01./02.06.1994

geändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
vom 13.03.1996

ausgefertigt am 29.08.96

Oberbürgermeister



I. Diese Begründung zeigt die wesentlichen Anforderungen, Ziele und Zwecke sowie die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen gemäß folgender Inhaltsgliederung auf:

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlage
 2. Geltungsbereich, Grenzen
 3. Veranlassung
 4. Situationsanalyse, Geländehöhen und Planungsziele
 5. Städtebauliche Einordnung
 6. Planungsgrundlagen
 - 7.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke
 - 7.3 Gestalterische Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften
 - 7.4 Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz
 - 7.5 Versorgungsflächen
 - 7.6.0 Versorgungsleitungen
 - 7.6.1 Wasserversorgung
 - 7.6.2 Wärmeversorgung
 - 7.6.3 Elt-Versorgung
 - 7.6.4 Gasversorgung
 - 7.6.5 Fernmeldeversorgung
 - 7.6.6 Regenwasserableitung
 - 7.6.7 Schmutzwasserableitung
 - 7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
 und Landschaft
 - 7.8 Anpflanzungen/Grünflächen
 - 8.0 Müllbeseitigung
 - 9.0 Hinweise
 - 9.1 Archäologische Bodenfunde
 - 9.2 Schutz von unterirdischen Leitungen
 - 9.3 Altlasten
 10. Immissionsschutz
- Anlage: 1) Auszug aus dem Grünordnungsp
 2) Übersichtsplan M 1 : 10 000

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 09.GE.E.61 (auf Rostocker Gebiet)
Eingeschränktes Gewerbegebiet
"Nobelstraße II"

Dieser B-Plan stellt eine Erweiterung des Planes Nobelstraße I dar.

1. Rechtsgrundlage: (§ 2 Abs. 1 BauGB)

- Beschluß des Senates der Hansestadt Rostock Nr. 266/33/92 vom 21.09.1992 zur Aufstellung des B-Planes.
- Bürgerschaftsbeschluß Nr.2/92/B vom 30.09.1992 zur Aufstellung des B-Planes.
- Abweichend von den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird nach § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauZVO dieser Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

Die Vorentwurfsphase ist abgeschlossen und die frühzeitige Beteiligung der Bürger, wie auch der Träger öffentlicher Belange, erfolgt. Die Auslegung des Entwurfes hat stattgefunden.

2. Geltungsbereich, Grenzen

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Rostock, Gemarkung Biestow, Flur 1 an der Ostseite der Verlängerung der Nobelstraße (ehemals Otto-Nuschke-Str.). Es umfaßt folgende Grundstücke:

Grundstück	106/14 = 34 227 m ²
einen Teil des Grundstückes	104/5 = 12 648 m ²
einen Teil des Grundstückes (Rote-Burg-Graben)	105/1 = 1 355 m ²
Sichtdreieck Nobelstraße	= 536 m ²
Geltungsbereich des B-Planes	<u>48 766 m² = 4,87 ha</u>

Grenzen:

Im Westen: die Ostseite der verlängerten Nobelstraße

Im Osten: der Rote-Burg-Graben

Im Norden: die Südgrenze des Gewerbegebietes Nobelstraße I und die Süd-West-Grenze der " Gemeinbedarfsfläche - südlich Tychsenstraße"

Im Süden: die Stadtgrenze

3. Veranlassung:

- Mit dem Bebauungsplan sollen rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung als Grundlage für Entscheidungen zu konkreten Vorhaben in diesem Bereich getroffen werden (§ 8 Abs. 1 BauGB).
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB von Wohnbaufläche im Gewerbegebiet nach § 11 BauNVO geändert werden.
- Der Mitteilungspflicht, an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle, ist entsprochen.

4. Situationsanalyse, Geländehöhen und Planungsziele:

- Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.
- **Geländehöhen:** Oberfläche vorhandenes Gelände:
- Verlängerung Nobelstraße ca 34,50 üNN. An der Ostgrenze des Grundstückes 106/14 ca 31,00 m üNN Höhenunterschied bzw. Gefälle von West nach Ost ca 3,0 m.
- Bei einer angenommenen Höhe der Verlängerung der Nobelstraße von 32,00 üNN läge diese im Einschnitt von ca. 2 m.
- Das Grundstück 104/5 liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 30,30 m üNN, bei leichtem Gefälle von Nord nach Süd und von West nach Ost.
- Um die zukünftige Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock beschlossen, für den unter 2. bereits näher beschriebenen Geltungsbereich einen Bebauungsplan nach Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
- Aufgrund intensiver Investoreninteressen, der günstigen Lage zur Stadt- Rostock, der Schaffung eines regional notwendigen Arbeitsplatzangebotes, besteht die Zielvorstellung, in diesem Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu errichten.

- Mit der Durchführung der Planung wurde die INROS Planungsgesellschaft Rostock mbH beauftragt.

5. Städtebauliche Einordnung:

- Die Großstadt Rostock mit rd. 230 000 Einwohnern, mit Betrieben des Schiffbaus, der Hafenwirtschaft, der Elektrotechnik-Elektronik, der Nahrungsgüterindustrie, des Bauwesens, ist als ein wirtschaftliches Zentrum nördlich von Berlin anzusehen.
- Mit der jahrhundertealten Universität ist die Stadt auch geistig-kulturelles Zentrum der Region. Diese Stellung muß die Stadt durch Umstrukturierung in allen Bereichen festigen und ausbauen. Hierbei ist die geografische Lage in den Verkehrsbeziehungen im Ostseeraum und in Europa aktiv zu nutzen. Fährverkehr, Transport auf der Schiene und auf der Straße spielen eine große Rolle in der Entwicklung der Stadt und des Umlandes. Den Tourismus mit dem großen Umfeld an Entwicklung im Bereich Kultur, Handel und Versorgung gilt es auszubauen.
- Das Gewerbegebiet "Nobelstraße II" ist der bisher gebauten und geplanten Situation an der Nobelstraße anzupassen. Dies bedeutet unter anderem folgende Bauleitplanungen zu berücksichtigen:

5.1 B-Plan Nobelstraße I mit zum Teil bereits realisierten oder im Bau befindlichen Vorhaben wie:

- Autohaus Denzien Ford
- MONTRA
- DEKRA
- Baumarkt Zerßen

an der Nordgrenze zum B-Plan Nobelstr. II.

5.2 B-Plan "Fläche für Gemeinbedarf südlich Tychsenstraße" mit geplanten Vorhaben wie:

- Behindertenschule
- Suchtklinik

als an der Nord-Ost-Grenze an das Gelände Nobelstraße II angrenzend.

5.3 B-Plan Wohnbaufläche Biestow welcher sich an die ländliche Gemeinde Biestow mit ca. 500 EW anlehnt. Hier sind ca. 750 Wohnungseinheiten für etwa 1 700 Einwohner als

- Einfamilienhäuser, ein- und zweigeschossig
- Doppel- und Reihenhäuser
- Geschoßbauten dreigeschossig

im Zentrum geplant. Die Wohnfläche liegt auf der Westseite der verlängerten Nobelstraße. Ihr Straßenanschluß an die Nobelstraße bildet mit dem Anschluß des Gewerbegebietes Nobelstraße II an dieselbe Straße eine Straßenkreuzung.

5.4 Für das Gelände Nobelstraße II ergeben sich aus vorgenannten Punkten eine Reihe von Bindungen mit Einfluß auf:

- Art und Maß der baulichen Nutzung in Form von Einschränkungen
- die Höhe der Bauten und
- ihre Lage.

Nicht zuletzt spielt auch die Stadtgrenze und die Grenze zur offenen Landschaft eine Rolle bei den Entscheidungen zu vorstehenden Fragen und bei den Festsetzungen zur Grünordnung.

6.0 Planungsgrundlagen

6.1 Generalverkehrsplan (Beschlufassung 13.10.1993) der Hansestadt Rostock

6.2 Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock mit der Notwendigkeit der Überarbeitung parallel zur Bearbeitung des B-Planes

6.3 Lage- und Höhenplan M. 1 : 500 vom 17.08.1993 mit Flurstückseintragungen vom Vermessungsbüro Marita Schmidt

6.4 Entwurf des Landschaftsplanes der Hansestadt Rostock

7.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes:

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Im Interesse der sinnvollsten Nutzung der wertvollen gewerblichen Bauflächen wird das Gewerbegebiet "Nobelstraße II" hinsichtlich einzelner Nutzungen eingeschränkt. Damit soll eine zielgerichtete Ansiedlungsmöglichkeit entsprechend wirtschaftlicher Erfordernisse in Rostock gegeben werden.

Nicht zugelassen werden Anlagen für

Sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten;

ausnahmsweise zugelassen:

Einzelhandelsbetriebe, nur in Verbindung mit eigener Produktion.

- Die **Nobelstraße** wird später in Richtung Süden verlängert. Das hierfür erforderliche Gelände ist für diesen Zweck von Bebauung freizuhalten.
- Für den **Bau einer Anliegerstraße** ist an der Nordgrenze des B-Planes ein Gelände ausgewiesen.
- An der **Einmündung der Anliegerstraße** in die Nobelstraße ist ein **baulicher Akzent** zu setzen.
- Dafür und für eine **Abschirmung** des im Gewerbegebiet möglichen Lärms gegenüber der Wohnbaufläche Biestow und gegenüber den Bauten auf der "Gemeinbedarfsfläche südlich Tychsenstraße" ist die Gebäudestellung und die Bauhöhe festzusetzen.
Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der Abgrenzung von Baufeldern.
- Das **Maß** der baulichen Nutzung ist in allen Baufeldern durch die Festsetzung von GRZ und GFZ in Verbindung mit einer **Höhenbeschränkung** geregelt worden. Hierbei sind die zulässigen Höchstwerte der BauNVO nicht immer herangezogen worden, um ausreichende Grün- und Freiflächenanteile auf den Grundstücken zu sichern. Aus Gründen der Einfügung des Gebietes in den Landschaftsraum ist die Höhenentwicklung in den Baufeldern durch die Baumassenzahl (BMZ) und max. Traufhöhe begrenzt worden.
- Zur gut gestalteten Einbindung des Gewerbegebietes in die **Nachbarschaft und in die Landschaft** gehören die Festsetzungen für Grüngestaltung. Besonders hervorzuheben sind die Randzonen an den Straßenräumen, an der Nordgrenze und zur offenen Landschaft.

7.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke:

- Mit der Festsetzung der **abweichenden Bauweise (a)**, die der offenen Bauweise - jedoch ohne Längenbeschränkung - entspricht, wird eine sinnvolle Nutzung der Gewerbeflächen (z. B. Lager und Produktionshallen) gesichert.
- Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurde die **Stellung der baulichen Anlagen** als Hauptrichtung der Gebäudeaußenwände teilweise festgesetzt.
- Mit der Festsetzung der **überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen** werden Mindestabstände festgesetzt, die auch entsprechende Anpflanzungstreifen beinhalten.
- **Garagen und Werbeanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine sinnvolle Gestaltung und Bepflanzung der Verkehrsflächen zu sichern und einen Mindestanteil an begrünten Grundstücksfreiflächen zu erreichen.

7.3 Gestalterische Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften:

- Als für die Gestaltung des Gewerbegebietes wesentlich, sind alle unter Pkt. 7 aufgezeigten Festsetzungen zu verstehen.
- Die unter Pkt. 4 und 5 im B-Plan getroffenen Festsetzungen sollen einer willkürlichen Entwicklung entgegenwirken und einen geordneten städtebaulich, gestalterischen Rahmen sichern helfen.

7.4.0 Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz:

7.4.1 Wie unter 7.1 bereits aufgezeigt, wird für die innere Erschließung des Plangebietes eine Anliegerstraße an der Nordgrenze mit Wendestelle festgelegt.

Dieser Straße liegt ein öffentlicher Raum von 13,50 m Breite zugrunde, der sich aus folgenden Elementen zusammensetzt:

- Geh-/Radweg einseitig	3,50 m
- Grün-/Parkstreifen einseitig	2,50 m
- Fahrbahn	6,00 m
- Sicherheitsstreifen	<u>1,50 m</u>
	<u>13,50 m</u>

Die Grundfahrfahrbahnbreite beträgt 2,75 + 0,25 m Gegenverkehrszuschlag. Damit wird der Begegnungsfall Bus/Bus bei verminderter Geschwindigkeit ($v \leq 40$ km/h) gemäß Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen Ausgabe 1985 (EAE 85) der Straßenplanung zugrunde gelegt.

Diese Anliegerstraße mündet direkt in die

7.4.2 vorhandene Nobelstraße. Diese soll später mit Verjüngung auf 2 Fahrspuren in Richtung Süden zur L10 15 (Rostock-Ziesendorf) weitergeführt werden.

7.4.3 Mit dem Anschluß an die Nobelstraße hat das Gewerbegebiet Nobelstraße II Anschluß an das Stadtstraßennetz der Hansestadt Rostock und erhält mit der Verlängerung der Nobelstraße Anschluß an die L 15 und an die künftige A 20.

7.4.4 Der Anschluß der Anliegerstraße an die Nobelstraße soll mit dem Straßenanschluß der Wohnbaufläche Biestow an die Nobelstraße eine Kreuzung bilden.

Wenn die Verlängerung der Nobelstraße und der Anschluß der Wohnbaufläche erfolgen, wird die Ausbildung des Knotenpunktes als vierarmige lichtgeregelt Kreuzung notwendig.

7.4.5 Der Bau einer privaten Straße zur weiteren "Inneren" Erschließung des Gewerbegebietes ist nicht auszuschließen.

7.4.6 Als öffentlicher Personennahverkehr steht z. Zt. eine Buslinie der Rostocker Straßenbahn AG bis zur Wendeschleife Gewerbegebiet Nobelstraße I zur Verfügung (ca. 200 m bis zur Einmündung der Anliegerstraße Nobelstr. II). Im Zuge der Nobelstraße wird eine Straßenbahntrasse berücksichtigt. Linienführung bis zu einem P + R Platz außerhalb der Stadtgrenze. (liegt außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes)

7.5 Versorgungsflächen:

Erreichbar vom öffentlichen Straßenraum ist einer Trafostation anzuordnen. Der Standort und die Größe können erst endgültig festgelegt werden, wenn die Art der Betriebe feststehen und deren Bedarf bekannt ist.

7.6.0 Versorgungsleitungen:

7.6.1 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem städtischen Wassernetz. Anbindepunkt ist die Trinkwasserleitung in der Nobelstraße (DN 200). Löschwasser wird bis zu einer Menge von 96 m³/h mitgeführt. Damit ist eine ausreichende Menge zur Deckung des Löschwasserbedarfs vorhanden.

7.6.2 Wärmeversorgung:

Die Wärmeversorgung durch die Stadtwerke AG Rostock ist über eine Versorgungsstrasse mit Ausgangspunkt Heizwerk Lomonossowstraße und bisherigem Endpunkt an der Südgrenze des Geländes Baumarkt Zerssen geplant. Anschlußpunkt NW 125 als Erdleitung verlegt.

7.6.3 Elt-Versorgung:

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich keine Versorgungsanlagen der HEVAG. Entsprechend der Leistungsbedarfsanforderung ist im öffentlichen Raum eine Fläche von 4 m x 6 m für eine Trafostation eingeordnet worden. Sämtliche Versorgungsleitungen sowie notwendige Kabelverteiler sind im öffentlichen Raum einzuordnen.

7.6.4 Gasversorgung:

Eine Gasversorgung des Gebietes ist nicht beabsichtigt.

7.6.5 Fernmeldeversorgung:

Die Versorgung wird durch Telekom bedarfsgerecht gesichert.

7.6.6 Regenwasserableitung:

Anfallendes Regenwasser wird über erdverlegte Leitungen dem Rote-Burg-Graben als natürlicher Vorfluter zugeführt. Die Abflußspitze wird über ein Rückhaltebecken gedrosselt, da der Graben im unteren Bereich nur begrenzte Leistungsfähigkeit aufweist.

Grundlagen zur Verfahrensweise mit dem Regenwasservorfluter Rote-Burg-Graben:

- Lageplan M. 1:2 000 vom 03.02.1992 zum Planungsgebiet Südstadt (Biestow, Nobelstraße, Tychsenstraße, Schwaaner Landstraße) vom Amt für Stadtplanung (Bearbeiter Frau Windelband)
- "Schriftliche Festlegungen" des Amtes für Stadtplanung Rostock zum o.a. Lageplan bzw. zur Ver- und Entsorgung der Planbereiche vom 07.02.1992.
- "Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Vorflutsystems Rote-Burg-Graben" Vorplanung des Ingenieurbüros Küste Rostock der UTAG-Consulting GmbH vom Oktober 1992 im Auftrage des Amtes für Wasserwirtschaft der Hansestadt Rostock.
- Niederschrift zur Beratung der unter Pkt. 3 aufgeführten Untersuchung des Ingenieurbüros Küste vom 11.12.1992.
- Niederschrift vom 24.08.1993 über eine Beratung zwischen
 - * Amt für Umweltschutz des Senates Rostock Untere Wasserbehörde,
 - * Kreisverwaltung
 - * Wasser- und Bodenverband Untere Warnow/Küste,
 - * Arkontec
 - * INROS

zu Fragen der Funktion und der Zuständigkeiten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Rote-Burg-Graben ist unter Angabe der Menge (in l/s) und des genauen Eintrittspunktes (in Krasowskikoordinaten) bei der Unteren Wasserbehörde (Amt für Umweltschutz, Abt. Wasserwirtschaft) die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

7.6.7 Schmutzwasserableitung:

Die Schmutzwasserableitung der Gewerbeflächen erfolgt über erdverlegte Leitungen in das städtische Abwassernetz. Vorflutleitung ist die Schmutzwasserleitung DN 300 in der Nobelstraße mit Anschluß an die zentrale Kläranlage Bramow.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Entsprechend der Forderung des Bundesnaturschutzgesetzes sind für die Erhaltung der Umweltqualität, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und entwickeln, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Durch die Umwandlung der noch landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche in Bauland, werden großflächig Versiegelungen des Bodens sowie Eingriffe in die Landschaft vorgenommen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind so gering wie möglich zu halten und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete ökologische und gestalterische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzufangen.

Der Ausgleich der Beeinträchtigungen soll vorrangig am Standort des Eingriffes oder auf angrenzender Fläche erfolgen, damit eine funktionelle Verbindung erhalten bleibt. Ist die Forderung nicht zu erfüllen, sind Ersatzmaßnahmen an geeigneter Stelle vorzusehen. Im Planungsgebiet stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für den Ausgleich zur Verfügung.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen, wie Pflanzgebote und geeignete ökologische und gestalterische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen und die Grundlage für die Einzelfestsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich aus dem Grünordnungsplan, der verbindliche Anlage dieser Begründung wird.

Zusätzlich zu den im Plan getroffenen Festsetzungen sowie den vorgeschriebenen Maßnahmen enthält der Grünordnungsplan detaillierte Aussagen über die Art und Weise der Bepflanzung.

7.8 Anpflanzungen/Grünflächen:

Der Bebauungsplan sieht sowohl in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) umfangreiche Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor.

Es gilt ein Anpflanzgebot entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken mit den in Ziffer 5.5 benannten Gehölzen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden komplettiert durch die öffentliche Grünfläche im Bereich des Rote-Burg-Graben.

8.0 Müllbeseitigung:

8.1 Die Hausmüllbeseitigung wird im Rahmen der städtischen Müllentsorgung realisiert.

8.2 Sondermüll aus gewerblichen bzw. industriellen Vorgängen ist individuell durch autorisierte Firmen in speziell dafür vorgesehenen und ausgewiesenen Sonderabfallbehandlungsanlagen zu entsorgen.

9.0 Hinweise:

9.1 Archäologische Bodenfunde:

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

9.2 Schutz von unterirdischen Leitungen:

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern, sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

9.3 Altlasten:

Im Zuge von Tiefbauarbeiten gefundene kontaminierte Bereiche sind unverzüglich dem Amt für Umweltschutz mitzuteilen.

Als Ergebnis einer Geländebegehung mit einem Vertreter vom Amt für Umweltschutz konnte festgestellt werden:

kein Verdacht auf Altlast für Nobelstraße II.

10. Immissionsschutz

Nach Aussage der Gutachter zur Schallimmissionsprognose für die Wohnbaufläche Biestow ist Straßenverkehrslärm durch die vorhandene und geplante Verlängerung der Nobelstraße mit Ausbau der Straßenbahnlinie lärmpegelbestimmend. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können in bestimmten Bereichen des Wohngebietes nicht eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmquellen aus dem Verkehr und dem Gewerbe sowie der geplanten Straßenverlängerung ergibt sich mit dem flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Tageszeitraum keine Lärmpegelerhöhung. Wird nur das Gewerbe in der Summe betrachtet (Nobel I und Nobel II), dann werden die Tag-Orientierungswerte für die vorgesehenen Wohngebiete (WA, WR) eingehalten.

Mit dem festgesetzten nächtlichen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Gewerbefläche, ergeben sich Beurteilungspegel in den Wohngebieten, die unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA bzw. WR liegen.

Im Zusammenhang mit den Einflüssen aus dem vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehr im fertigen Ausbauzustand der Nobelstraße, ergeben sich an den relevanten Orten im Wohngebiet keine Lärmpegelerhöhungen durch das geplante Gewerbe, die zu weiteren Orientierungswertüberschreitungen führen würden.

Gewerbebetriebe, die nachts Tätigkeiten nicht ausschließen, sind nicht entlang der Nobelstraße anzusiedeln.

Die Angabe des flächenbezogenen Schalleistungspegels für den Nachtzeitraum gilt in erster Linie für Anlieferungen und weiteren Fahrzeugverkehr zu den Gewerbebetrieben (An- und Abfahrten von Beschäftigten), wenn sie in diesen Zeitraum fallen.

Mit dem Bauantrag ist für Betriebe, die nachts arbeiten (in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr) und Lärm erzeugen (aus Produktion und Verkehr), ein Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen zu erbringen.

Anlage

Auszug aus der Begründung zum Grünordnungsplan

-11-

IV. MASZNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

4.1. ZIELSETZUNG

SEITENS DER LANDESPFLEGE WERDEN DIE IM FOLGENDEN BESCHRIEBENEN ANFORDERUNGEN AN DIE IM GELTUNGSBEREICH DES ZU GRUNDE LIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES GEPLANTEN BAUMASZNAHMEN GESTELLT.

DABEI WERDEN FOLGENDE ZIELSETZUNGEN ZU GRUNDE GELEGT:

- GRÖSZTMÖGLICHER ERHALT DER LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES BEI DER REALISIERUNG DER B-PLAN-INHALTE
- OPTIMALE EINBINDUNG DES BAUGEBIETES IN DEN VORHANDENEN LANDSCHAFTSRAUM
- VERNETZUNG DER GEPLANTEN GRÜNSTRUKTUREN MIT VORHANDENEN ANGRENZENDEN LANDSCHAFTSSTRUKTUREN
- SCHAFFUNG EINER DURCHGRÜNTEN, ÖKOLOGISCH ORIENTIERTEN STRUKTUR
- AUSGLEICH DER DURCH DEN EINGRIFF VERURSACHTEN BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

4.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

ENTSPRECHEN DEN ANGABEN IM BEBAUUNGSPLAN UND DEM BL.2.

NACHFOLGEND IM BL. 12 + 12a AUFGEFÜHRT.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft Par.9 Abs.1 Nr.20 BauGB

1. Regenwasserrückhaltung
Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in ein Regenrückhaltebecken einzuleiten. Aus diesem Becken darf das Wasser nur gedrosselt in den "Rote-Burg-Graben" weitergeleitet werden. (Par.9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
2. Das Regenrückhaltebecken ist teichartig anzulegen. Der Uferbereich ist als Schilfrandzone auszubilden. (Par.9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
3. Die Uferzone des Rote-Burg-Graben ist als extensiv zu pflegender Wiesenbereich anzulegen und zu unterhalten. (Par.9 Abs.1 Nr.16+20 BauGB)
4. Entlang der Grundstücksgrenzen sind natürlich freiwachsende Hecken aus z.B. Hundsrose, Heckenkirsche, Schneebeere durchsetzt mit Baumgruppen/Einzelbäumen (1 Baum / 60 m²) der Arten Ahorn, Eiche, Eberesche zu pflanzen. (Par.9 Abs.1 Nr.20+25a BauGB)
5. Auf 5 PKW-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Stellplätze sind in Rasenfugenpflaster zu befestigen. (Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
6. Der Strassenbereich Nobelstraße ist weiterführend alleeartig mit Ahorn zu bepflanzen. Die Erschließungsstraße ist einseitig unter Berücksichtigung einer Zufahrt und der PKW-Stellflächen mit einer Baumreihe Eschen zu bepflanzen. Es sind Bäume mit mind. 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen. (Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
7. Eine Fassadenbegrünung von 50% der nicht verglasten Flächen jedes zu errichtenden Gebäudes ist durchzuführen. (Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
8. Der verrohrte Rote-Burg-Graben ist in südliche Richtung bis an die Grenze des Baugebietes um ca. 173 m zu öffnen. Es sind Staustufen mit Knüppel und Steine einzubauen. Der Ausbau erfolgt nach dem Regelquerschnitt. Die Grabenränder und Uferzonen sind als extensiver Wiesenbereich anzulegen. (Par.9 Abs.1 Nr.16)
9. Die Wander- und Radwege sind dem Landschaftsraum angepaßt in wassergebundener Wegedecke zu befestigen. (Par.9 Abs.1 Nr. 11)

12. Mit den Bauanträgen sind detaillierte Freiflächen-gestaltungspläne einzureichen und mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege der Hansestadt Rostock abzustimmen.
13. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Eingriffsregelung Par.8 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz sind den Baufeldern 1-5 und den einzelnen Straßenräumen zugeordnet. (siehe Begründung Textteil/B-Plan)

4.3. BESCHREIBUNG DER MASZNAHMEN

DIE BEEINTRÄCHTIGUNG DER TIER- UND VOGELWELT IST UNTERGEORDNET, DA DER HAUPTLEBENSRAUM DER ROTE-BURG-GRABEN ERHALTEN BLEIBT UND DER ZUR ZEIT VERROHRTE SÜDLICHE GRABENBEREICH BIS AN DIE BAUGEBIETSGRENZE ZU ÖFFNEN IST. DER GRABENAUSBAU ERFOLGT NACH DEM REGELQUERSCHNITT DES B-PLANES, DIE GRABENRÄNDER UND DIE UFERZONE SIND ALS EXTENSIVER WIESENBEREICH ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.

DURCH ÄNDERUNG VON MINDERWERTIGEN FLÄCHEN ZU HOCHWERTIGEN GRABENBEREICHEN MIT UFERZONEN ALS WIESENBEREICH, DEN AUFBAU EINER BAUMHECKE ZUR OFFENEN LANDSCHAFT UND ALS STADTRANDZONE DURCH DIE ANLAGE KOMPAKTER GEHÖLZ-RANDFLÄCHEN MIT HEIMISCHEN ARTEN WERDEN HOCHWERTIGE AUSGLEICHSFLÄCHEN GESCHAFFEN.

IN EINER GESONDERTEN AUSARBEITUNG WURDE DIE LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES VORFLUTSYSTEMS ROTE-BURG-GRABEN UNTERSUCHT.

UM DAS ANFALLENDE OBERFLÄCHENWASSER DES BEBAUUNGSGEBIETES AUFZUFANGEN UND ÜBER DEN ROTE-BURG-GRABEN ABZULEITEN, IST DIE NEUANLAGE EINES REGENRÜCKHALTEBECKEN IM BEBAUUNGSGEBIET NOTWENDIG.

ES LIEGT INNERHALB DER PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKE UND WIRD IN FORM EINES ERDBECKENS MIT EINER INITIALPFLANZUNG VON STADORT-GERECHTEN ARTEN ANZULEGEN.

EINE WASSERPFLANZENVEGETATION IST WÜNSCHENSWERT, JEDOCH MIT DEN TECHNISCHEN NOTWENDIGKEITEN IN EINKLANG ZU BRINGEN.

DIE VEGETATIONSFLÄCHEN DER ANSCHLUSZBEREICHE SIND ALS EXTENSIVE RASENFLÄCHEN AUSGEWIESEN UND ENTWICKELN IN GEWÄSSERNÄHE EINE EIGENE TYPISCHE VEGETATION.

DIE EXTENSIVE WIESENFLÄCHEN SIND MIT EINER LANDSCHAFTSRASEN-
MISCHUNG EINZUSÄEN UND ZWEIMAL IM JAHR ZU MÄHEN.

DAS MÄHGUT IST ZU ENTFERNEN, UM DEN VORMALS ALS ACKER GENUTZTEN
FLÄCHEN NÄHRSTOFFE ZU ENTZIEHEN.

PFLANZENSCHUTZMITTEL UND DÜNGER SIND NICHT ANZUWENDEN.

DER UFERRAND IST MIT TYPISCHEN BÄUMEN UND GROSZGEHÖLZEN, WIE
ERLE, WEIDE UND BIRKE ZU BEPFLANZEN.

DIE ÜBERLEGUNG DIESE TEICHANLAGE ALS WASSERLÖSCHTEICH ZU
NUTZEN BEDINGT EINEN AUSBAU MIT FLACH- TIEFWASSERZONEN, UM DEN
STÄNDIG NOTWENDIGEN WASSERBEDARF ZU SICHERN, ERMÖGLICHT
EBENFALLS EINE ARTEN- UN STRUKTURREICHE TEICHANLAGE UND SOMIT
DEN ZUGEWINN NEUER LEBENSÄUME FÜR TIER- UND PFLANZENWELT.

RAD- UND WANDERWEGE IM ÖFFENTLICHEN BEREICH GEHÖREN ZU EINEM
WANDERWEGESYSTEM, DER DIE STADT MIT DEM AUSZENRAUM LANDSCHAFT
VERBINDET.

DIE WEGE SIND MINDESTENS 3,00 M BREIT IN WASSERGEBUNDENER
WEGEDECKE ANZULEGEN.

DIE GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG SIND AUF 4-8 M BREITEN PFLANZSTREIFEN
ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORZUNEHMEN.

DIE GEHÖLZSTREIFEN SIND ENTSPRECHEND DER PFLANZSCHEMATA AUF
BL.2 ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN, UM EINEN DAUERHAFTEN BESTAND
ZU SCHAFFEN.

DIE VERKEHRSÄUME SIND MIT BÄUMEN ZU BEPFLANZEN. DAS STEIGERT
DEN ERLEBENSWERT, GLIEDERT DIE ÄUME UND IST VON WESENTLICHER
ÖKOLOGISCHER BEDEUTUNG.

IM BEREICH DER ERSCHLIESZUNGSSTRASSE HANDELT ES SICH UM KOMBINIERTE GRÜN-/PARKSTREIFEN MIT GRUNDSTÜCKSEINFahrTEN, WO EIN REGELMÄSZIGER ABSTAND DER BÄUME NICHT IMMER EINGEHALTEN WERDEN KANN. ES IST JEDOCH DARAUF ZU ACHTEN, DASZ DER ABSTAND VON MAX. 20 M NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD. ALS STRASZENBAUMART IST ACER CAMPESTRE - FELDAHORN ZU PFLANZEN.

DIE ALLEEARTIGE BEPFLANZUNG DER NOBEL-STRASSE IST WIE BEREITS VORHANDEN WEITERZUFÜHREN. ES SIND BÄUME DER ART:

ACER PSEUDOPLATANUS - BERGAHORN ZU PFLANZEN.

ALLE STRASZENBÄUME SIND IN EINER GRÖSZE VON MIND. 18 CM STAMMUMFANG ZU PFLANZEN. DIE PFLANZGRUBEN 1,5 x 1,5 x 0,8 M SIND MIT EINEM BEWÄSSERUNGSSYSTEM, DRAINAGESCHLAUCH, ZU VERSEHEN.

ALLE BÄUME SIND MIT EINEM DREIBOCK ZU SICHERN.

IM WECHSELBEREICH ZWISCHEN PFLANZFLÄCHEN UND PARKSCHEIBEN SIND DIE BÄUME MIT EINEM ANFAHRSCHUTZ ZU SICHERN.

INNERHALB DER SICHTDREIECKE DARF DIE PFLANZUNG EINE HÖHE VON 70 CM NICHT ÜBERSCHREITEN.

DIE PARKSTELLPLÄTZE AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN SIND MIT RASENFUGENPFLASTER ZU BEFESTIGEN, UM DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER ZU FÖRDERN.

DIE PFLANZUNG VON EINEM BAUM/M² IST ENTSPRECHEND DEN ANGABEN ZUR STRASZENBAUMPLANZUNG DURCHZUFÜHREN.

ALS BAUMART IST

TILIA CORDATA - WINTERLINDE. UND

IM KLEINKRONIGEN BEREICH

ACER CAMPESTRE - FELDAHORN
SORBUS AUCUPARIA - VOGELBEERE

ZU PFLANZEN.

DIE FASSADENBEGRÜNUNG IST NICHT NUR EIN ÖKOLOGISCH WERTVOLLER ANTEIL DER AUSGLEICHSMASZNAHMEN IM PRIVATEN RAUM SONDERN WIRD AUCH GESTALTERISCH ENORM WIRKSAM.

ES SIND KLETTERPFLANZEN FOLGENDER ARTEN ZU PFLANZEN:

CLEMATIS VITALBA	- GEMEINE WALDREBE
HYDRANGEA PETIOLARIS	- KLETTERHORTENSIE
LONICERA HENRYI	- IMMERGRÜNES GEISZBLATT
POLYGONUM AUBERTII	- KNÖTERICH

4.4 OBERBODENLAGERUNG

DER OBERBODEN IST BEI ALLEN BAUMASZNAHMEN ZU SCHÜTZEN, PAR. 202 BAUGESETZBUCH. ER IST VON ALLEN BAU- UND BETRIEBSFLÄCHEN GETRENNT VOM UNTERBODEN ABZUTRAGEN UND AUF MIETEN ZU LAGERN. BEI EINER LAGERUNG ÜBER MEHRERE MONATE SIND DIE MIETEN MIT EINER ZWISCHENSAAT AUS KLEE, LUPINE UND SENF ALS GRÜNDUNG ANZUSÄEN.

4.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

SÄMTLICHE GRÜNORDNERISCHE FORDERUNGEN SIND FÜR DIE GRUNDSTÜCKE IN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE ZU KONKRETISIEREN.

SIE WERDEN BESTANDTEIL DER BAUGENEHMIGUNG UND SIND DEM BAUANTRAG BEIZUFÜGEN. IN DIE FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE SIND DIE VORGABEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES ZU ÜBERNEHMEN.

ES SIND GENAUE ANGABEN ZUR BEPFLANZUNG, NUTZUNG DER FREIFLÄCHEN UND ART DER BEFESTIGUNG VON ZUFahrTEN UND STELLPLätze ZU MACHEN.

DIE GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN SIND SO SCHNELL WIE MÖGLICH ZU REALISIEREN, SPÄTESTENS JEDOCH IN DER PFLANZZEIT DIE DEM NUTZUNGSBEGINN DER GEBÄUDE FOLGT, D.H. IM FOLGENDEN HERBST ODER FRÜHJAHR.

4.6. BEWERTUNG

DIE BAUGRUNDSTÜCKE NEHMEN DIE GESAMTE ALS ACKER GENUTZTE FLÄCHE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES IN ANSPRUCH.

UM DEN MIT DER JEWEILIGEN BAUMASZNAHME VERBUNDENEN EINGRIFF IN DIE NATURRÄUMLICHEN ZUSAMMENHÄNGE AUSZUGLEICHEN, WERDEN ENDSPRECHEND DER EINGRIFFSREGELUNG PAR.8a INVESTITIONS-ERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ DIE AUSGLEICHS- UND ERSATZMASZNAHMEN IM FOLGENDEN DEN BAUFELDERN 1-5 UND DEN STRASZENRÄUMEN GESONDERT ZUGEORDNET UND FLÄCHENMÄSSIG DEFINIERT.

DIE ZUORDNUNG DES ÖFFENTLICHEN FREIRAUMES IN DIE AUSGLEICHSMASZNAHMEN DER EINZELNEN BAUVORHABEN IST IDEELL, ALS RECHNERISCHE GRUNDLAGE DES AUSGLEICHES ZU WERTEN UND SOMIT NICHT ABSCHNITTSGEWEISE EIGENMÄCHTIG HERZUSTELLEN.

DIE PLANERISCHE VORBEREITUNG UND BAULICHE HERSTELLUNG DER ÖFFENTLICHEN FREIANLAGEN LIEGT IN JEDEM FALL IN VERANTWORTUNG DES AMTES FÜR STADTGRÜN, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE ROSTOCK, MIT DEM REGELUNGEN ZU DEN MASZNAHMEN ABGESTIMMT WERDEN MÜSSEN.

ALS GRUNDLAGE DER FOLGENDEN EINGRIFFS-AUSGLEICHSERMITTLUNG STAND DIE

" RICHTLINIE ZUR BEMESSUNG DER ABGABE BEI EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT"

FÜR DAS LAND HESSEN VOM 29.06.92 ZUR VERFÜGUNG.

(STAATSANZEIGER FÜR DAS LAND HESSEN NR. 26 VOM 29.06.92).

GEE - Baufeld 1-5

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERT- PUNKTE JE M2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP.1	SP.2	SP.3	SP.4	SP.5	SP.6
<u>BESTAND</u>					
11.190 (13-3) ausgeräumter Ackerfläche	10	42.234	0	422.340	0
05.241 Gräben mit verkrauteten Böschungen	36	475	475	17.100	17.100
		42.709	475	439.440	17.100
<u>AUSGLEICH</u>					
10.710 überbaute Fläche	3	0	25.899	0	77.697
10.540 befestigte und begrünte Fläche	7	0	6.475	0	45.325
10.743 Fassadenbegr.	13	0	300	0	4.550
02.400 Gebüsche, Hecken heimisch	27	0	4.374	0	118.098
04.210 Baumgruppen standortgerecht	33	0	1.651	0	54.483
05.242 naturnah ausge- baute Gräben	29	0	885	0	25.665
05.345 periodisch temporäre Becken	25	0	1.000	0	25.000
05.430 Röhrichte	53	0	100	0	5.300

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERT- PUNKTE JE M2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP.1	SP.2	SP.3	SP.4	SP.5	SP.6
05.480 Wasserpflanzen	50	0	100	0	5.000
06.310 extensive Wiese	44	0	1.400	0	61.600
		42.709	42.709	439.440	439.818

Da die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken der Gewerbeflächen nicht ausreichen, wird festgelegt, daß die östlich liegenden öffentlichen Grünflächen in die Ausgleichsmaßnahmen einzubeziehen sind.

Es sind 135 m Grabenaushub herzustellen einschl. Böschungseingrünung, sowie 400 m2 extensive Wiesenfläche mit Baumgruppenpflanzung.

Bei einem gemittelten Wert von 24,00 DM/ m2 entspricht die Maßnahme bei einer Fläche von 2600 m2 einer Ablösesumme von 62.400,00 DM

NOBEL-STRASSE

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERT- PUNKTE JE M2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP.1	SP.2	SP.3	SP.4	SP.5	SP.6
<u>BESTAND</u>					
11.190 (13-3) ausgeräumter Ackerfläche	10	6.200	0	62.000	0
10.510 versiegelte Straßenfl.	3	553	553	1.659	1.659
		6.753	553	63.659	1.659
<u>AUSGLEICH</u>					
02.600 Gebüsche, Hecken straßenbegleitend	20	0	1.068	0	21.360
04.310 Allee, einh. standortger.	31		320	0	9.920
10.540 befestigte und begrünte Fläche	7	0	662	0	4.634
10.510 Völlig vers. Straßenfläche	3	0	2.050	0	6.150
10.510 (3+2) bef, wasserdurchl. Straßenbahnfl.	5	0	1.800	0	9.000
06.310 extensive Wiese	44	0	300	0	13.200
		6.753	6.753	62.659	65.923

Da die Ausgleichsmaßnahmen auf dem der Straße zugeordneten Grundstück nicht ausreichen, wird festgelegt, daß die östlich liegenden öffentlichen Grünfläche in die Ausgleichsmaßnahmen einzubeziehen ist.

Es sind 300 m² extensive Wiesenfläche anzulegen.

Bei einem gemittelten Wert von 6,00 DM/ m² entspricht die Maßnahme bei einer Fläche von 300 m² einer Ablösesumme von 1.800,00 DM

ERSCHLIEZUNGSSTRASSE GEE

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERT- PUNKTE JE M2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP.1	SP.2	SP.3	SP.4	SP.5	SP.6
<u>BESTAND</u>					
11.190 (13-3) ausgeräumte Ackerfläche	10	4.633	0	46.330	0
-		4.633		46.330	
<u>AUSGLEICH</u>					
10.510 Völlig vers. Straßenfläche	3	0	1.908	0	5.724
02.600 Gebüsch, Hecken straßenbegleitend	20	0	554	0	11.080
04.210 Baumgruppen standortgerecht	33	0	256	0	8.448
04.310 Allee, einh. standortger.	31	0	192	0	5.952
10.540 befestigte und begrünte Fläche	7	0	443	0	3.101
06.310 extensive Wiese	44	0	300	0	13.200
10.530 nicht vers. Wege Rad-u. Wanderweg	6	0	980	0	5.880
		4.633	4.633	46.330	53.385

Da die Ausgleichsmaßnahmen auf dem der Straße zugeordneten Grundstück nicht ausreichen, wird festgelegt, daß die östlich liegenden öffentlichen Grünfläche in die Ausgleichsmaßnahmen einzubeziehen ist.

Es sind 300 m² extensive Wiesenfläche einschließlich der Baumgruppen herzustellen.

Bei einem gemittelten Wert von 18,50 DM/ m² entspricht die Maßnahme bei einer Fläche von 556 m² einer Ablösesumme von 10.286,00 DM

GESAMTBILANZ - ZUSAMMENSTELLUNG

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERT- PUNKTE JE M2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP.1	SP.2	SP.3	SP.4	SP.5	SP.6
GEE - BAUFELD 1-5		42.709	42.709	439.440	439.818
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE GEE		4.633	4.633	46.330	53.385
NOBEL-STRASSE		6.753	6.753	62.659	65.923

GESAMT		54.095	54.095	548.429	559.126

DIE ANGESTREBTEN AUSGLEICHSMASZNAHMEN SIND MIT EINEM VERHÄLTNIS VON 1:1,02 AUSGEWIESEN UND HALTEN DIE QUALITÄT DIESES LANDSCHAFTSRAUMES.

ZUR DURCHFÜHRUNG DER MASZNAHMEN IST FÜR DIE ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BAUFELDER EINE FREIRAUMPLANUNG NACH HOAI FACHGERECHT PLANERISCH VORZUBEREITEN UND MIT DEM AMT FÜR STADTGRÜN ROSTOCK ABZUSTIMMEN.

4.7. ZUSAMMENFASSUNG

DIE ERRICHTUNG DES EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIETES STELLT EINEN EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSZ PAR.8 BNATSCHG. DAR, DER DURCH GEEIGNETE MASZNAHMEN AUSZUGLEICHEN IST. DIE AUSGLEICHSMASZNAHMEN SIND AM ORT DES EINGRIFFES DURCHZUFÜHREN.

DER EINGRIFF ERFOLGT AUF EINER FLÄCHE, DIE ZUR ZEIT INTENSIV ACKERBAULICH GENUTZT WIRD.

ES IST KEIN BESTAND AN GLIEDERNDEN UND BELEBENDEN LANDSCHAFTS-ELEMENTEN VORHANDEN UND ALS LEBENSRAUM FÜR FLORA UND FAUNA VERGLEICHSWEISE UNBEDeutEND. AUSGEHEND VON DER INTENSIVEN ACKERNUTZUNG BEWIRKT DER EINGRIFF EINE STEIGERUNG DER ÖKOLOGISCHE WERTIGKEIT.

DURCH DIE GRÜNORDNERISCHEN MASZNAHMEN IM B-PLAN-GEBIET ENTSTEHEN EINE VIELZAHL UNTERSCHIEDLICHER LEBENSÄUME FÜR FLORA UND FAUNA. BEPFLANZUNGEN MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN AUF ÖFFENTL. UND PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN, SOWIE DIE DURCHGRÜNUNG DER STRASZEN-RÄUME BEWIRKEN EINE ERHEBLICHE ZUNAHME DER GRÜNSUBSTANZ.

DIE DURCH DIE FLÄCHENVERSIEGELUNG ENTSTEHENDEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN DES NATÜRLICHEN WASSERKREISLAUFES WERDEN DURCH DIE ANLAGE DES REGENRÜCKHALTEBECKENS UND DER GRABEN-ÖFFNUNG DES ROTE-BURG-GRABENS, SOWIE DER VERWENDUNG VON DURCH-SICKERUNGSFÄHIGEM MATERIAL ZU EINEM TEIL KOMPENSIERT.

DIE BEWERTUNG DER FLÄCHIGEN NUTZUNG DES BESTANDES ERGIBT NACH OBIGEM BEWERTUNGSVERFAHREN EINE PUNKTZAHL VON 534.679 PUNKTEN, FÜR DIE PLANUNG EINE PUNKTZAHL VON 538.286.

SOMIT IST DER EINGRIFF DURCH DIE GRÜNORDNERISCHEN MASZNAHMEN AUSGEGLICHEN.

V. KOSTENSCHÄTZUNG

IN DIE KOSTENSCHÄTZUNG WERDEN NUR DIE AUSGLEICHSMASZNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM AUFGENOMMEN (OHNE ROTE-BURG-GRABEN).

DIE KOSTEN SETZEN SICH ZUSAMMEN AUS:

- WEGEBAUARBEITEN (SANDGESCHLÄMMTE WANDERWEGE)
- BERÄUMUNGS- UND SÄUBERUNGSARBEITEN
- VORBEREITEN UND PFLANZEN VON EINZELBÄUMEN
- VORBEREITUNG UND ANSAAT DER WIESEN- UND RASENFLÄCHEN
- DREIJÄHRIGE PFLEGE

DIE MITTLEREN AUSFÜHRUNGSKOSTEN (GEMITTELT ERFAHRUNGSWERT) BETRAGEN FÜR DIESE LEISTUNGEN PRO m² 21,55 DM.

DAS ERGIBT:

FÜR EINE FLÄCHE VON 3.456 m ² x 21,55 DM =	74.486,00 DM
+ PLANUNGSKOSTEN NETTO	13.621,00 DM
	<u>88.212,00 DM</u>

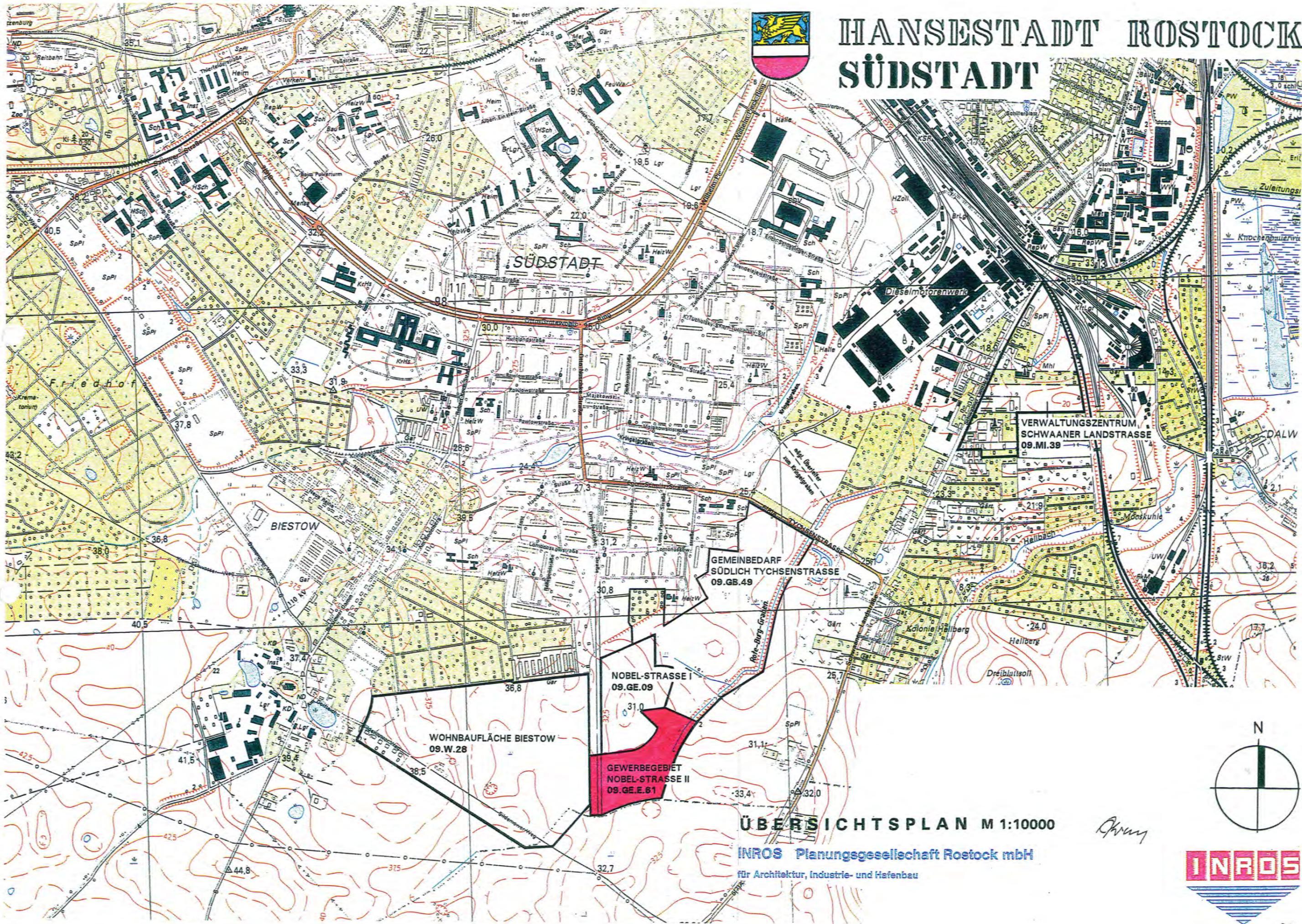
AUFGESTELLT:

ROSTOCK, DEN 31.01.94

DIPL.-ING.
PETRA-CHRISTIANE KRIJA
FREIE GARTEN-UND
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
BDLA



HANSESTADT ROSTOCK SÜDSTADT



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

INROS Planungsgesellschaft Rostock mbH
für Architektur, Industrie- und Hafenbau

Ortman

