

Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 09.WA.39

**Wohngebiet „An der Mühle“ in der
Schwaaner Landstraße**

BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom
02.12.1998

geändert durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom
05.12.2001

ausgefertigt am 31.1.2002




Oberbürgermeister

INHALT

1. Rechtsgrundlage gem. § 2 Abs. 1 BauGB	3
2. Geltungsbereich:	3
3. Veranlassung:	3
4. Landesplanung - Regionalplanung:	3
5. Städtebauliche Einordnung und Bestand:	4
5.1 Gesamtstadt	4
5.2 Nutzung	4
5.3 Erschließung	4
5.4 Naturhaushalt	5
5.5 Erholungspotential	5
6. Planungsziele:	6
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.1.1 Allgemeine Wohngebiete	7
7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Bauweise	8
7.4 Nebenanlagen	9
7.5 Grünflächen	9
7.6 Anpflanzgebote, Begrünung baulicher Anlagen	10
7.7 Verkehrserschließung	10
7.7.1 Anbindung an das vorhandene und geplante Straßennetz	10
7.7.2 Innere Erschließung	11
7.7.3 Ruhender Verkehr	11
7.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr	12
7.8 Immissionsschutz	12
7.9 Altlasten	14
7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt von Bäumen	14
7.10.1 Eingriffs- und Ausgleichsregelung	15
7.10.2 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
7.11 Anpflanzungen/Grünflächen	17
8. Ver- und Entsorgung	18
8.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung	18
8.2 Regenwasser-, Schmutzwasserableitung	18
8.3 Fernwärmeversorgung	18
8.4 Gasversorgung	18
8.5 Fernmeldetechnik	18
8.6 ELT-Versorgung	19
8.7 Straßen und Wegebeleuchtung	19
8.8 Abfallentsorgung	19
9. Gestaltungsvorschriften	19
10. Flächenbilanz B-Plan Nr. 9 WA 39 Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße der Hansestadt Rostock	20
11. Hinweise	21
11.1 Archäologische Bodenfunde	21
11.2 Schutz von unterirdischen Leitungen	21

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9 WA 39 für das Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße

1. Rechtsgrundlage gem. § 2 Abs. 1 BauGB

- Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock, Beschluss-Nr.: 324/23/1991 vom 02.10.1991 zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2. Geltungsbereich:

Das Bebauungsgebiet befindet sich in der Ortslage der Hansestadt Rostock, östlich der Schwaaner Landstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten: der Bahndamm der Deutschen Bahn AG
- im Westen: die westliche Randbebauung der Schwaaner Landstraße
- im Süden: die Kleingartenanlage „Mooskuhle“.

3. Veranlassung:

Die Stadt will eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die bauliche und sonstige Nutzung von städtebaulich relevanten Grundstücken soll hiermit vorbereitet und verbindlich festgesetzt werden.

Die günstige Lage zum Stadtzentrum, die durch die geplante Straßenverbindung Schlesinger-Straße und Schwaaner Landstraße (DMR-Straße) und durch den geplanten Fußgängertunnel zur Herwegh-Straße auch verkehrstechnisch attraktiv wird, bildet die Grundlage für die Einordnung von hauptsächlich Wohnnutzung. Die Bauflächen finden hier eine günstige Zuordnung zur bestehenden Infrastruktur. Mit den zu errichtenden Wohngebäuden kann ein Teil des Wohnraumbedarfes der Stadt gedeckt und mit dem Anteil an Gewerbe können neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

4. Landesplanung - Regionalplanung:

Spezielle Planungsvorgaben aus der Landes- und Regionalplanung liegen für den geänderten Bebauungsplan nicht vor. Im Rahmen der Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurden keine landesplanerischen Bedenken geäußert. Der Bebauungsplan entspricht damit grundsätzlich den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

Es erfolgte ein Hinweis des Landesamtes für Katastrophenschutz auf Kampfmittelbelastung des Gebietes. Dieser Hinweis muss den einzelnen Bauherren mitgeteilt werden, um entsprechende Vorsichtsmaßnahmen ergreifen zu können.

5. Städtebauliche Einordnung und Bestand:

5.1 Gesamtstadt

Die Großstadt Rostock mit rd. 200.000 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 geographische 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.

5.2 Nutzung

Das unter Punkt 2 in seinen Grenzen beschriebene Gelände wird teilweise durch

- ein- bis zweigeschossige Wohn- und Gewerbegebäude baulich bestimmt einschl. einer ehemaligen Mühle
- Kleingartenanlagen und als landwirtschaftliche Fläche genutzt
- das Geschützte Biotop landschaftlich gegliedert.

Das Gelände wird mitgeprägt durch

- die Bahnlinie Rostock-Berlin bzw. Rostock-Schwerin
- die Schwaaner Landstraße mit den besonders auf der Westseite vorhandenen Wohngebäuden und den Alt-Anlagen des Dieselmotorenwerkes (DMV)

Den vorgenannten Rahmenbedingungen und den Prämissen der Erschließung, insbesondere denen der Verkehrsplanung ist das Planungsgebiet Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße durch eine angepasste, differenzierte und akzentuierte Neubebauung einzufügen. In die Bauleitplanung wurde der Grünordnungsplan abgestimmt mit einbezogen.

5.3 Erschließung

Das Bebauungsgebiet ist zur Zeit noch nicht optimal erschlossen. Mit der zur Zeit im Bau befindlichen Straße durch das ehemalige DMR-Gelände erfolgt jedoch eine gute Anbindung an das städtische Verkehrsnetz. Die Verbindung unter der Bahnlinie hindurch in die Innenstadt (als Fußgänger- und Radfahrrertunnel) ist in der Planung.

5.4 Naturhaushalt

Das Planungsgebiet ist Teil des „Rostock-Ribnitzer Plattenlandes“ und liegt laut Landschaftsrahmenplan in einem landschaftsökologisch bedeutsamen Raum. Diese Bedeutung erklärt sich aus der unmittelbaren Nähe zum Natur- und Wasserschutzgebiet „Warnowniederung“ (Wasserschutzzone I und II). Das Planungsgebiet liegt im TWSG III.

In der Örtlichkeit ist zu erkennen, dass durch den Bau der Schwaaner Landstraße sowie der Bahnanlagen und des Dalwitzhöfer Weges das natürliche Niederungsgebiet des Rote Burg Grabens zur Warnow unterbrochen wurde. Reste davon sind in Form von Feuchtbiotopen mit geschützten Pflanzenbeständen wie

- dem Geschützten Biotop
- einer kleinen Wasserfläche mit Röhricht und Erlen- und Weidenbestand innerhalb des Eisenbahndreiecks
- einem Graben mit Abfluss in die Warnowniederung im Bereich der Kleingartenanlage „Schafweide“

erhalten geblieben.

Gemäß naturräumlicher Gliederung und aufgrund der geologischen Verhältnisse ist das Bebauungsgebiet Teil der Brookhusener Lehmmoräne (Grundmoräne) mit lehm-sandigen Substraten. Im Bereich der Sportanlagen des DMR wurden größere Auffüllungen (bis 4,00 m) durchgeführt.

Das gesamte Bebauungsgebiet ist aufgrund langzeitlicher unterschiedlicher Nutzung durch den Menschen als naturferne antropogene Landschaft einzuordnen. Ausnahme ist lediglich das Geschützte Biotop, das als naturnah eingestuft werden kann.

Das Bebauungsgebiet umfasst neben dem bereits beschriebenen Biotop:

- Wohn- und Gewerbeflächen mit Hausgärten
- einen Sportplatz
- eine Kleingartenanlage
- eine landwirtschaftliche Nutzfläche (seit 1991 Brache).

5.5 Erholungspotential

Die Erholungsfunktion des untersuchten Gebietes beschränkt sich auf

- die Kleinsportanlage des DMR, die veraltet und ungepflegt ist und z. Z. nicht genutzt wird und
- die rd. 50 Klein- und Hausgärten.

Das Gebiet ist kein Zielgebiet für Wandern und Erholung. Durch das Gebiet verlaufen keine Rad- und Wanderwege.

6. Planungsziele:

Zur Zeit sind im südöstlichen Raum der Stadt noch keine Gebiete erschlossen, welche in der hier vorhandenen Nähe zum Stadtzentrum eine umfangreiche Einordnung von Wohngebäuden in Verbindung mit touristischen Funktionen und Dienstleistungen ermöglichen.

Rostock muss, um stadtzentrumsternah Wohnraum anzubieten, die Chance einer Umnutzung von Brachen (hauptsächlich gewerbliche Nutzung) ergreifen. Damit können landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich vorerst geschont werden.

Zu einer derartigen Erweiterung der vorhandenen Wohnbereiche ist das Gebiet an der Schwaaner Landstraße sehr gut geeignet, da es nahe am Bahnhof und über die Bahnlinie hinweg nahe an der Innenstadt gelegen ist. Durch die vorhandenen Gebäude und Nutzungen erscheint zudem eine Bebauung durch größere Gebäude sinnvoll.

Die Wohnnutzung soll an dieser Stelle gestärkt werden, um den in einer relativen In-sellage verharrenden Bestand zu einem funktionsfähigen Quartier aufzuwerten.

Das Plangebiet weist ferner durch die Topographie des Mühlenbachtals die Möglichkeit einer attraktiven Gestaltung der Baulichkeiten um das Biotop auf, das als zentrale Zone mit Mühle dem Gebiet Identität verleihen kann.

Das Gebiet ist größtenteils verfügbar, zügig bebaubar und kann dadurch Investitionsentscheidungen größerer Unternehmen für innenstadtnahe Standorte beeinflussen.

Eine moderne Bebauung auf dem Plangelände verbessert gleichzeitig die Stadtarchitektur durch Sichtbeziehung von der Bahn auf eine städtische Einfahrt, die als Visitenkarte vorzeigbar ist.

Erschließung

Durch die neue Verbindungsstraße durch das Gelände des ehemaligen Dieselmotorenwerkes hindurch wird das Gebiet unmittelbar an die innerstädtischen Ring- und Radial-Straßen über den südlichen Bahnhofsvorplatz angeschlossen.

Die Nähe zu Hauptbahnhof, zentralem Busbahnhof und Straßenbahnhaltestelle entspricht der verkehrspolitischen Philosophie, in vertretbarer Nähe zum ÖPNV eine hohe Verdichtung von Bebauung anzustreben. Das gilt insbesondere, wenn starke Berufspendlerströme zu erwarten sind. Das Plangebiet übernimmt als Erweiterungsgebiet für stadtnahes Wohnen das Angebot für moderne größere Bauten, die innerhalb der derzeitigen City nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Das Plangebiet ist ferner neben 2 - 3 angrenzend vorgesehenen Wohnstandorten geeignet, für eine Entwicklung des Gebietes südlich des Bahnhofes wegweisende Funktionen zu übernehmen und einen Teil des derzeitigen Wohnbedarfes innenstadtnah zu konzentrieren.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet wird entsprechend der grundlegenden Zielsetzung der Planung zum größten Teil als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier werden lediglich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Tankstellen würden eine zusätzliche Lärmbelastung mit sich bringen, die angesichts der durch die Bahnlinie vorbelastete Situation vermieden werden soll. Gartenbaubetriebe würden der Zielsetzung der Verdichtung der Wohnnutzung an dieser Stelle widersprechen.

Die Schwaaner Landstraße ist an der Westseite fast ausschließlich von Wohnhäusern gesäumt. Deshalb werden auf der Ostseite der Straße im Plangebiet Wohnfunktionen mit ähnlich gestalteten Bedingungen bezüglich der Baukörpergestaltung eingeordnet. Diese neuen Baufelder 4, 7, und 8 erstrecken sich entlang der gesamten östlichen Seite der Schwaaner Landstraße, beginnend nach der vorhandenen nördlichen Wohnbebauung, bis über die Planstraße 1 hinaus. Die bestehende Wohnbebauung wird im Baufeld 6 gesichert.

Die Planstraße 1 stellt die Haupterschließung im Plangebiet dar. In ihrer Länge wird die parallel verlaufende Schwaaner Landstraße zur Wohnstraße. Die Planstraße 1 wird durch die Planstraße 3 gekreuzt, welche das Plangebiet in der Tiefe erschließt. Auf der Ostseite der Planstraße 1 liegen weitere Baufelder mit Wohnfunktion (BF 1 und 2). Baufeld 3 und 4 mit Wohnnutzungsausweisungen im Zentrum des Wohngebietes schließen einen städtischen Platz ein, der das gestaltete und mit Sondernutzungen zu belebende Quartierszentrum darstellen soll.

7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Am nördlichen Rand des Plangebiets wird angrenzend an die Bahnlinie und den Geschützten Landschaftsbestandteil ein Eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Gewerbegebiet steht im Zusammenhang mit der großen gewerblich zu nutzenden Fläche des ehem. Dieselmotorenwerkes westlich der Schwaaner Landstraße. Hier sollen primär Büro- und Dienstleistungsnutzungen entstehen.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes wird bezüglich der zulässigen Lärmemissionen mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung getroffen. Der Ausschluss von Lagerhäusern dient der Vermeidung eines zu hohen LKW-Verkehrsaufkommens. Vergnügungsstätten werden wegen der Nähe zum Allgemeinen Wohngebiet in diesem Teil des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der Nähe zum Geschützten Biotop und um

die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, wird eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ausgeschlossen.

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet wird die GRZ-Ausweisung gegenüber § 17 BauNVO aus den selben Gründen reduziert wie im Allgemeinen Wohngebiet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird maßgeblich von der Nähe des Gebietes zum Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof mitbestimmt. Während in der künftig beruhigten Zone der Schwaaner Landstraße in der Bauhöhe (Zahl der Geschosse) von der vorhandenen Bebauung auf der Westseite der Straße für die Baufelder auf der Ostseite auszugehen ist und damit 2 und 3 Geschosse (BF 4, 7, 8) festgesetzt werden, erfährt die Zahl der Geschosse in der Tiefe des Plangebietes eine Verdichtung der Bebauung durch die Festsetzung von 3 - 4 Geschossen (BF 1 - 2). Damit werden städtebauliche Akzente an der Bahnlinie gesetzt und gleichzeitig in Verbindung mit den Lärmschutzmaßnahmen durch die hohe und kompakte Bebauung entlang der Bahntrasse Lärmschutz gegenüber den übrigen Gebieten erzielt. Auf Grund der zulässigen Maximalgeschossigkeit sind aus vorgenannten städtebaulichen Gründen in den Baufeldern 1 und 2 die Obergrenzen für die GRZ um 0,2 überschritten. Eine Besonderheit stellt das Gewerbegebiet (BF 5) dar mit einer Geschossigkeit zwischen 3 und 6. Damit soll eine Dominante für den Beginn der Schwaaner Landstraße geschaffen werden. Dies rechtfertigt die Festsetzung der Überschreitung der Obergrenze der GFZ um 0,3. Insgesamt stellen die Festsetzungen in jedem Fall obere Grenzen dar, die nicht zu überschreiten sind.

Für die Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen) der Gebäude wird durch Festsetzung ein für die jeweiligen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet) adäquater Rahmen gesetzt.

Für die Geschossflächenzahl wird die Obergrenze des § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet für zwei Baugebiete überschritten. Die Überschreitung ergibt sich aus der möglichen GRZ von 0,4 und der zulässigen Geschossigkeit von 4 Geschossen. Da jedoch Teile der GRZ für die Nebenanlagen abzuziehen sind (Ausschluss der Überschreitung) ist die maximal zulässige GFZ nur in Ausnahmefällen, etwa durch die Einplanung von Parkgeschossen erreichbar. Im Baufeld 6 orientiert sich die GFZ-Ausweisung am Bestand und der festgesetzten Geschossigkeit, in den übrigen Baugebieten an der Obergrenze der BauNVO.

Die Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO für die GFZ im Eingeschränkten Gewerbegebiet resultiert ebenfalls aus der städtebaulich gewünschten Geschossigkeit. Die tatsächliche Erreichbarkeit der Zahl unterliegt jedoch ähnlichen Vorbehalten wie im Allgemeinen Wohngebiet.

7.3 Bauweise

Mit Festsetzung der offenen Bauweise für die Baufelder BF 2 - 4 und 6 - 8 soll der vorhandenen Situation an der Schwaaner Landstraße Rechnung getragen werden. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird in den übrigen Baufeldern BF 1 und 5 eine erforderliche Verdichtung der Bebauung berücksichtigt. Hier können die Gebäude länger als 50 m sein. Im Baufeld 1 soll eine Bebauung parallel zur Bahnlinie entstehen; daher ist für das Baufeld eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die abschir-

mende Wirkung des Gebäude ermöglicht auf der Rückseite die Einhaltung auch des nächtlichen Orientierungswertes. Im übrigen werden durch die abschirmende Bebauung die Lärmbelastungen über die Anforderungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) hinaus für einen Großteil der übrigen Bebauung und Freiflächen reduziert.

Auch für das Baufeld 2 ist im südlichen Abschnitt eine Hauptfirstrichtung festgesetzt. Dadurch soll die Verzahnung der Freiräume gesichert und eine abriegelnde Bebauung gegenüber den südlich benachbarten Kleingärten verhindert werden.

Für die übrigen Baufelder werden große überbaubare Flächen angeboten, die eine weitgehend freie Anordnung der Gebäudekubaturen entsprechend künftiger architektonischer Konzepte ermöglicht. Dabei bleibt eine starke Durchgrünung des Gebietes durch die Regelungen zur Grundflächenzahl gewährleistet.

7.4 Nebenanlagen

Die angestrebte Verdichtung der Bebauung erfordert ca. 640 private Stellplätze, die innerhalb der Baufelder untergebracht werden müssen. Durch den Ausschluss der Überschreitung der GRZ wird ein Anreiz zur kompakten Unterbringung des ruhenden Verkehrs gegeben. Diese kann auch in Tiefgaragen oder Parkgeschossen erfolgen. Die Anordnung von Tiefgaragen ist im Bereich des Geschützten Biotops aus Gründen des Grundwassericht 52Vas ist eine gesonderte Fläche als Gemeinschaftsfläche für die Ste

ausgewiesen. Das wurde aufgrund des hohen zu erwartenden Bedarfs in diesem Baufeld festgelegt.

Östlich des Baufeldes BF 8 kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Trafostation und eine Gasreglerstation berücksichtigt werden.

7.5 Grünflächen

Östlich der Planstraße 1 und nördlich der Planstraße 3 ist in zentraler Lage des Wohnquartiers ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

Nördlich des Baufeldes BF 6 wird die Fläche zwischen der Planstraße 1 und den Hausgärten begrünt und als öffentliche Parkanlage gestaltet. Die Grünfläche markiert die Hauptzufahrt zum Quartier und bietet eine Abstandsfläche zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet.

Östlich des Baufeldes BF 6 wird die Fläche zwischen der Planstraße 1 und dem Baugbiet als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzt. Zum Teil können hier bestehende Gartennutzungen fortgeführt werden, bzw. für die benachbarte mehrgeschossige Wohnbebauung Hausgärten geschaffen werden.

Südlich des Baufeldes BF 3 wird eine Fläche des Kleingartenverbandes als Stellplatzanlage bezogen auf die Kleingartenanlage festgesetzt. Die Zufahrt erfolgt über Planstraße 1.

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Geschützten Biotop entsteht als Schutzstreifen eine extensive Grünfläche.

7.6 Anpflanzgebote, Begrünung baulicher Anlagen

Entlang der Bahnlinie, zwischen Baugebieten und Kleingartenanlagen und im Baufeld 1 sind Anpflanzgebote zur Abschirmung der verschiedenen Nutzungen gegeneinander und zur Gliederung der Freiflächen vorgesehen. Die Anpflanzungen stellen einen Teil der Ersatzmaßnahmen gem. BNatSchG dar.

Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze sind in den meisten Baugebieten auch Tiefgaragen zulässig. Die wünschenswerteste Form der Anordnung der Tiefgaragen, weil mit der geringsten Versiegelung verbunden, ist die Anordnung unter den Gebäuden. Durch die Substratüberdeckung und Begrünung der Tiefgaragen, soweit sie nicht unter den Gebäuden liegen, wird die Nutzbarkeit der Flächen und ein gestalterischer Mindestanspruch gewahrt.

7.7 Verkehrserschließung

7.7.1 Anbindung an das vorhandene und geplante Straßennetz

Das Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße wird an seinem Westrand von der verkehrsberuhigten Schwaaner Landstraße (Tempo 30 km/h-Zone) und an seinem Nordrand von der Deutschen Bahn AG tangiert. Die straßenseitige Anbindung dieses Gebietes erfolgt über eine durch das DMR gebaute Verbindungsstraße zwischen der E.-Schlesinger-Str. und der Schwaaner Landstraße. Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes wird durch die Haupteerschließungsstraße Planstraße 1 und eine zusätzliche Erschließungsstraße Planstraße 2 gewährleistet. Die Haupteerschließungsstraße 1 wird zweiseitig an die Schwaaner Landstraße angebunden. Dabei kommt der nördlichen Anbindung in Verlängerung der Verbindungsstraße durch das ehemalige DMR-Gelände eindeutig größere verkehrliche Bedeutung zu.

Durch den durch das B-Plan-Gebiet „An der Mühle“ einschließlich der vorhandenen Bebauung selbst verursachten Ziel- und Quellverkehr sowie durch den Verkehr der Schwaaner Landstraße (Ziel- und Quellverkehr der drei weiteren geplanten Wohnbaustandorte an der Schwaaner Landstraße sowie aus der vorhandenen Bebauung an dieser Straße und vor allem überörtlicher Durchgangsverkehr der Landesstraße L 132) würde das Plangebiet unzulässig hoch verlärmert werden. Zusätzlich würde die geplante Anbindung der Schwaaner Landstraße durch das Gelände der DB AG (ehem. DMR) in Richtung Bahnhof aus der derzeitigen verkehrsarme Sackgasse Schwaaner Landstraße eine Durchgangsstraße werden lassen.

Die Verkehrslärm-Immissionsprognose für die Schwaaner Landstraße zeigt auf, dass zur Gewährleistung der Wohnqualität im Plangebiet Maßnahmen zur Senkung der Lärmimmission ergriffen werden müssen, da starke passive Lärmschutzmaßnahmen nicht Ziel der städtebaulichen Planung sein können. Dazu wird es erforderlich, die durchgehende Straßenverbindung in der Schwaaner Landstraße zu unterbinden, da das Verkehrsaufkommen soweit ansteigt, dass sich der Beurteilungspegel gegenüber dem der jetzigen Belegung um mindestens 3 dB (A) erhöht.

Die Realisierung erfolgt mittels einer baulichen Trennung der Schwaaner Landstraße für Kfz südlich der südlichen Einmündung der Planstraßen 1 in die Schwaaner Landstraße durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ mit einer 3,00 m breiten Durchfahrtsmöglichkeit für Sonderfahrzeuge (Linienbusse, Rettungsfahrzeuge, Polizei, Müllabfuhr) und Radfahrer, die durch eine technische Anlage (Schranke oder versenkbarer Poller) geschlossen wird, die nur von den Sonderfahrzeugen bedient werden kann. Das bauliche Ende der Sackgassen wird durch das Grün und die Wendemöglichkeiten dokumentiert. Die Realisierung dieser baulichen Trennung muss zeitgleich mit der Fertigstellung der Straße durch das DMR-Gelände erfolgen.

Der Verkehrsabfluss der Baufelder BF 1 - 7 erfolgt damit über die Verbindungsstraße durch das DB AG-Gebiet zur Erich-Schlesinger-Straße. Nur der Verkehr des Baufeldes BF 8 wird teilweise über die südliche Schwaaner Landstraße und Tychsenstraße zur Nobelstraße abgeleitet.

Ein Tunnel für Fußgänger und Radfahrer unter dem Bahnkörper in nördlicher Verlängerung der Schwaaner Landstraße kann künftig eine kürzere Verbindung zum Stadtzentrum herstellen (Studie vom 04.12.1992).

7.7.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über drei Erschließungsstraßen:

- Planstraße 1:
ausgelegt für den Begegnungsfall LKW/Bus mit einseitigem kombinierten Grün-/Längsparkstreifen und beidseitig angeordneten Gehwegen. Im Bereich des Biotops ist nur ein Fußweg eingeplant. Die erforderliche Straßenraumbreite beträgt zwischen 10,75 und 12,50 m. Über die Planstraße 1 soll zukünftig der ÖPNV (Buslinien) in Richtung Norden geführt werden, da die Schwaaner Landstraße als verkehrsberuhigte Anliegerstraße ausgebildet wird. Die Buslinien in Richtung Süden verkehren weiterhin in der Schwaaner Landstraße.

Ein Radweg wird in den Planstraßen 1 und 3 wegen des unterbundenen Durchgangsverkehrs nicht erforderlich.

- Planstraßen 2 und 3:
Die weitere Erschließung im Wohngebiet kann in reduzierter Form erfolgen, da es sich um Anliegerstraßen handelt. In der 11,00 m breiten Verkehrsfläche sind die notwendigen Fahrbahnen, Parkplätze und Gehwege in einer Mischverkehrsfläche unterzubringen. Im Bereich des Baublockes 7 wird die Planstraße 3 als Fußgängerbereich festgesetzt, um hier keine zusätzliche Durchfahrtsmöglichkeit am Quartiersplatz vorbei zu eröffnen.

7.7.3 Ruhender Verkehr

In den Wohngebieten sind ca. 440 Wohneinheiten zu erwarten. Hieraus kann auf einen Bedarf von ca. 50 – 100 öffentlichen Parkplätzen (10 bis 20 Prozent der notwendigen privaten Stellplätze) geschlossen werden. Wegen der guten Anbindung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie zum Bahnhof) und der

kurzen Anbindung in die Innenstadt (neuer Fußgängertunnel) kann angenommen werden, dass 10 bis 15 Prozent Besucherstellplätze für das Gebiet ausreichend sind.

Die öffentlichen Parkplätze können in den Erschließungsstraßen der Wohngebiete im Wechsel von jeweils einem Baum und einem Stellplatz durchgängig angeordnet werden, soweit notwendige Grundstückszufahrten nicht entgegenstehen. Zusätzlich sind am Quartiersplatz (ca. 10 Stellplätze) vorgesehen. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden knapp über 1000 Meter Straßenlänge in den Wohngebieten ist so die Herstellung der notwendigen Zahl von Stellplätzen möglich.

Die Stellplätze für das Eingeschränkte Gewerbegebiet sollen auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Zusätzliche öffentliche Parkplätze sind ggf. im nördlichen Abschnitt der Schwaaner Landstraße möglich. Sollte es dennoch zu einer übermäßigen Belastung des Wohngebiets durch den Parkierungsbedarf des Gewerbes kommen soll mit geeigneten Mitteln (Anwohnerparken) gegengesteuert werden.

7.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Durch das Plangebiet verkehrt eine städtische Buslinie der Rostocker Straßenbahn AG. In der Planstraße 1 ist (am Baufeld 2) hierfür eine Haltestelle vorgesehen.

Künftig soll die Strecke auch durch den regionalen Busverkehr (Regionalverkehr Küste) genutzt werden.

7.8 Immissionsschutz

Im Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße ist durch den Ausschluss des Durchgangsverkehrs Straßenlärm in übermäßigen Größenordnungen verhindert worden.

Durch den angrenzenden Bahnbetrieb, aus der geplanten Gewerbenutzung, einer Gemeinschaftsstellplatzanlage für die benachbarte Kleingartenanlage und die Erschließungsstraßen entstehen Belastungen der geplanten Wohngebiete. Diese werden in einer - verschiedene frühere Stellungnahmen zusammenfassenden und neue Informationen integrierenden - schallschutztechnischen Stellungnahme des Umweltamtes ausgewiesen und sollen durch geeignete Maßnahmen wie

- Gebäudestellung
- Schlafräume auf der den Schallquellen abgewandten Seite
- Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen

bewältigt werden.

Von der Gewerbebrache des ehemaligen Dieselmotorenwerks - auf dem z.Z. nur noch wenige Hallen genutzt werden - gehen derzeit keine Störungen aus. Die Entwicklung dieses Gebietes soll künftig so gesteuert werden, dass auch künftig keine Lärmbelastung der benachbarten Wohngebiete auftritt.

Auch von der Stellplatzfläche der Kleingartenanlage geht isoliert betrachtet keine Beeinträchtigung des Wohnens aus.

Der Einfluss der Bahnlinie auf das Gebiet ist relativ gering. Aktuell und gemäß der derzeit - anhand der von der Deutschen Bahn übermittelten Daten - möglichen Prognose ergäben sich an der angrenzenden Bebauung keine besonderen passiven Lärmschutzmaßnahmen. Allerdings ist eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes festzustellen. Da die Prognosedaten der Deutschen Bahn bezüglich künftiger Entwicklungen noch Unsicherheiten aufweisen und weil eine weitere Verbesserung der Situation im Plangebiet durch geeignete Baukörperstellung zwar angestrebt wird (rechtlich jedoch nicht zwangsweise herbeigeführt werden kann), werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese beinhalten die Baukörperstellung (Hauptfirstrichtung) und die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer an der der Bahn abgewandten Seite der Gebäude im Baufeld 1, sowie die Herstellung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume im Baufeld 2.

Die Anordnung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme entlang der Bahntrasse erbringt wegen der Hochlage der Gleise im Rahmen städtebaulich und landschaftsgestalterisch vertretbarer Höhenentwicklungen keine wesentliche Verbesserungen der Situation. Besonders im Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteiles sind Maßnahmen, die sich weiter über das Geländeniveau entwickeln abzulehnen.

Die Freiflächen zwischen der Bebauung im Baufeld 1 und der Bahnlinie, die tags eine Überschreitung der Grenzwerte aufweisen, werden als Stellplatzanlagen ausgewiesen. Im Bereich des Spielplatzes (private Grünfläche) ist am Tag keine Überschreitung des Orientierungswertes zu erwarten. Zusätzlich soll durch die Errichtung einer Garagenanlage ein abschirmender Effekt erreicht werden.

Die weitaus größte unmittelbare Belastung im Plangebiet ist dem Quell- und Zielverkehr des MIV (motorisierter Individualverkehr) zuzuschreiben. Dem wird durch Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Erschließungsstraßen begegnet. Schutzmaßnahmen gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wurden dann festgesetzt, sobald der Lärmpegelbereich II der Norm überschritten wurde. Für Schallschutzmaßnahmen bis Lärmpegelbereich II wurde auf die Festsetzung verzichtet, da die entsprechenden Dämmmaße der Außenbauteile von den gängigen Hochbaukonstruktionen erreicht werden.

In Abschnitten der Erschließungsstraßen wird nur der Orientierungswert für die Nacht signifikant überschritten. Hier wurden alternativ für Schlafräume Lüftungseinrichtungen, eine entsprechende Grundrissorientierung oder eine entsprechende Baukörperanordnung auf dem Grundstück festgesetzt.

Für das Eingeschränkte Gewerbegebiet wurden flächenbezogene Schalleistungspiegel festgesetzt um die verträgliche Nachbarschaft zum Wohngebiet zu gewährleisten. Im Allgemeinen Wohngebiet im Baufeld 6 wurde dennoch eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um 1 db(A) durch die Emissionen des westlich gelegenen geplanten Gewerbegebietes prognostiziert. In der Überlagerung der verschiedenen Einflüsse auf das Plangebiet geht diese Überschreitung in den Emissionen des Verkehrs unter. Hier greifen die entsprechenden oben erläuterten Festsetzungen entlang der Erschließungsstraßen.

7.9 Altlasten

Für die Altlastenverdachtsflächen wurde eine Untersuchung in Auftrag gegeben.

Von den ursprünglich vier Verdachtsflächen konnten durch die Untersuchung drei als auch für die geplante Folgenutzung unbedenklich ausgeschieden werden.

Nur im Baufeld 8 konnten wesentliche Belastungen nachgewiesen werden. Diese Belastung steht nicht im Gegensatz zur derzeitigen Nutzung und es besteht kein akuter Handlungsbedarf wegen Gefährdung der öffentlichen Sicherheit. Die Flächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für die geplante Nutzung Allgemeines Wohngebiet stellt die festgestellte Belastung der Böden jedoch eine Gefährdung dar. Die zur Sanierung des Bodens nötigen Maßnahmen beschränken sich jedoch auf einen Bodenabtrag in einer Dicke von 40 cm oder eine Mindestüberdeckung mit 50 cm unbelasteten Erdstoff. Der abgetragene, belastete Erdstoff ist unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die Sanierung der Böden soll durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung vom künftigen Vorhabenträger verlangt werden. Dies wurde mit dem Bauordnungsamt abgestimmt. (Im übrigen ergibt sich aus § 13 LBauO M-V, dass vom Baugrundstück keine Gefahren u.a. durch chemische, physikalische und biologische Einflüsse ausgehen dürfen.) Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefertigte Gutachten steht hierfür zur Verfügung.

Die im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen sollen als Teil eines stadtweiten Beobachtungsnetzes (der Hansestadt Rostock), das eine ständige Kontrolle der Grundwasserströme gewährleistet, bestehenbleiben. Sie haben ihre Ursache nicht in einer bestehenden Gefahr durch Altlasten im Plangebiet. Die Zustimmung der Grundstückseigentümer zur Errichtung und zum Betrieb der Messstellen liegen vor. Die drei Brunnen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen in zukünftigen öffentlichen Grünflächen. Die Übernahme der letztgenannten Flächen in das Eigentum der Stadt ist somit vorgesehen. Bei den Verhandlungen mit dem Dieselmotorenwerk Rostock ist jedoch von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als Grünfläche auszugehen. Eine Einschränkung der Verwertbarkeit der Grundstücke liegt somit nicht vor. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Hansestadt Rostock könnte auf die Messstelle unmittelbar an der Planstraße 1, östlich der Mühle, verzichtet werden, wenn dies im Zuge des Baues der Planstraße erforderlich wird. Bei Neubebauung auf Baufeld 8 ist mit dem Grundstückseigentümer das Verfahren zum Umgang mit der Beobachtungsstelle im Einzelfall abzustimmen.

7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Erhalt von Bäumen

Das gesamte Bebauungsgebiet ist aufgrund langzeitlicher unterschiedlicher Nutzung durch den Menschen als naturferne, anthropogene Landschaft einzuordnen. Ausnahme ist lediglich das Geschützte Biotop, das als naturnah eingestuft werden kann. Beabsichtigt war für diesen Bereich der Erlass einer Stadtverordnung für den Schutzstatus „Geschützter Landschaftsbestandteil“. Da diese Satzung bisher keine

<hr/>			
4 15 33 #p ² Nutzgärten/Kleingärten	x 19 Pkte. =	22.800 Pkte.	
2.800 m ² öffentliche Grünanlagen	x 14 Pkte. =	39.200 Pkte.	
3.300 m ² Straßenbegleitgrün	x 14 Pkte. =	50.400 Pkte.	
<u>89.100 m²</u>		<u>804.400 Pkte.</u>	
zusätzlich werden angerechnet			
123 St.Straßenbäume à 28 m ² = 3.444 m ²	x 31 Pkte. =	106.764 Pkte.	
213 St.Bäume à 20 m ² = 4.260 m ²	x 31 Pkte. =	132.060 Pkte.	
100 St.Bäume à 15 m ² = 1.500 m ²	x 31 Pkte. =	46.500 Pkte.	
		<u>1.089.724 Pkte.</u>	

Aus der Bilanz ausgenommen sind 11.200 m² geschütztes Biotop, da auf dieser Fläche keine Eingriff erfolgt und sie gleichzeitig als Ausgleichspool für das Defizit gilt, sowie 5.200 m² Grundstücksfläche der Hamburger Binnenhafen Gesellschaft. Diese Fläche ist während der Planaufstellung nach § 33 BauGB bebaut und per Vertrag die Grünausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück geregelt worden.

Kompensationsbedarf

Aus der Gegenüberstellung von Biotopwertliste Bestand und Planung ergibt sich eine Differenz von

1.368.000 Punkten Bestand - 1.089.742 Punkten Planung = - 278.258 Punkten.

Zuschläge wegen Verlust an Vielfalt, Naturnähe, Bedeutungswandel, Lärm- und Geruchsbelästigung sowie negativer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind nicht erforderlich.

Ersatzmaßnahmen

Um den vollständigen Ausgleich gemäß § 8a BNatSchG herzustellen sind Ersatzmaßnahmen mit einem Kostenumfang (netto) von

278.258 Punkten x 0,71 DM (REI) = 197.563 DM

erforderlich. Diese Kosten sind vorrangig für die Regenerierung des geschützten Biotops einzusetzen.

7.10.2 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im Geschützten Biotop und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche durchzuführenden Maßnahmen werden den Baufeldern zugeordnet, für die ein Ausgleich auf den Baugrundstücken nicht möglich erscheint (Baufelder 1, 2, 3 und 5, sowie Teile von 4). die übrigen Baufelder weisen bereits im Bestand ein hohes Maß an Versiege-

lung auf, so dass der Eingriff - soweit als solcher noch zu bewerten - auf den Grundstücken ausgeglichen werden kann.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Bauträger. Die Kosten für den Ausgleich des Eingriffes durch den Straßenbau sind den Erschließungskosten zuzuordnen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Maßnahmefläche werden durch die Hansestadt Rostock geplant und die anfallenden erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern in den bezeichneten Baufeldern entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO) zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt für die nicht bebauten Baufelder 1, 2, 3, 5 und Teile von BF 4. Den bereits bebauten Baufeldern, die als Innenbereich nach § 34 BauGB zu behandeln sind, werden keine Maßnahmen zugeordnet.

7.11 Anpflanzungen/Grünflächen

Das Bebauungsgebiet liegt im zentralen Bereich der Stadt Rostock und muss für Bewohner und Besucher attraktiv und umweltverträglich sein. Diese Zielstellung ist ohne intensive Durchgrünung in hoher gestalterischer Qualität nicht erreichbar. Die im Textteil des B-Planes festgesetzten Maßnahmen der Begrünung auf den Grundstücken sind deshalb Mindestforderungen.

Darüber hinaus sind im öffentlichen Bereich

- an den Straßen A, B, C und D im Abstand von 10,00 m Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm
- ein Spiel- und ein Bolzplatz
- eine Zufahrt zur Kleingartenanlage Mooskuhle

vorgesehen.

Der intensive, innerstädtische Charakter des Gebietes muss sich auch in der Bepflanzung widerspiegeln. Gehölze, Stauden, Balkon-, Rank- und Kletterpflanzen sind im Straßenbereich und in unmittelbarer Nähe der Gebäude wünschenswert. Die Randflächen, die Flächen mit Pflanzbindung und die Flächen am Biotop sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Auflagen und Hinweise des Grünordnungsplanes sind zu beachten und einzuhalten.

Für die Erhaltung des vorhandenen Naturpotentials ist die Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt von besonderer Bedeutung. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist deshalb möglichst auf den Flächen zu belassen bzw. für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu sammeln. Das Regenwasser der Dachflächen der Baufelder 1 und 5 ist in den Geschützten Landschaftsbestandteil einzuleiten.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt aus dem städtischen Wasser-Netz. Die ursprünglich in der Schwaaner Landstraße liegende Leitung DN 100 reichte nicht aus. Diese wurde im Jahr 1997 durch eine Leitung G 200 als Verlängerung der 300er Trinkwasserleitung ab Bahnübergang (mit Anbindung an die vorhandene Haupttransportleitung DN 800 - Höhe geplanter Wohnbaustandort) ersetzt. Für Feuerlöschzwecke stehen dabei jetzt 96 m³/h für mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung muss in Abstimmung mit dem Brandschutz- und Rettungsdienst erfolgen.

.2 Regenwasser- Schmutzwasserableitung

Regen und Schmutzabwässer sind im Trennsystem abzuleiten. Vorflut und Anschlussleitung stellt die neu zu errichtende Abwassertrasse vom südlichen Bahnhofsvorplatz (Postzollamt) über die Verbindungsstraße DMR, Schwaaner Landstraße bis Tychsenstraße/Ortsausgang dar.

Im Bebauungsplan wird die Einleitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der Baufelder 1 und 5 festgesetzt. Die notwendigen Genehmigungen und Befreiungen sind beim Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow - Küste“, dem Wasser- und Abwasserverband und dem Amt für Umweltschutz als Untere Naturschutzbehörde einzuholen.

Bei Einleitung weiterer Mengen von Niederschlagswasser in das Biotop muss die ökologische Verträglichkeit und die Kapazität des Vorfluters geprüft werden. Der Bahndamm muss besonders geschützt werden.

. erwärmeversorgung

Nach Aussagen der Stadtwerke AG ist eine Fernwärmeversorgung nicht geplant.

. Gasversorgung

Durch die MD-Gasleitung DN 150 St aus Richtung Tychsenstraße (Heizzentrale 110) zur Schwaaner Landstraße ist die Versorgung des Gebietes gewährleistet. Die Errichtung einer Gasreglerstation im Plangebiet ist erforderlich. Ein Standort wurde an der Planstraße 1 an der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

.5 Fernmeldetechnik

Der Endausbau der Schwaaner Landstraße ist fast abgeschlossen. Reserven für das Verwaltungszentrum (bisheriges Planziel) wurden bereits durch Telekom berücksichtigt. Somit ist auch für den jetzt geplanten Wohnungsbau eine Absicherung denkbar.

. ELT-Versorgung

Östlich der Schwaaner Landstraße (Bereich der alten Süßwaren-Fabrik) ist eine Trafostation vorhanden, die im Gebiet ersetzt werden soll. Es wird von einer neu zu erstellenden Station östlich des Baufeldes 8 an der Straße A ausgegangen. Die Einschleifung erfolgt vom vorhandenen 20 kV-Kabel an der Schwaaner Landstraße aus. Die Verlegung erfolgt im öffentlichen Raum.

8. Straßen und Wegebeleuchtung

Diese muss im öffentlichen Raum angeordnet werden.

8.8 Abfallentsorgung

Die Hausabfallbeseitigung wird im Rahmen der städtischen Abfallentsorgung realisiert.

Sammelbehälter für Papier und Glas sollen in der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Zwei Standorte an der Planstraße 1 sind dafür festgesetzt.

Sonderabfall aus gewerblichen bzw. industriellen Vorgängen ist individuell durch autorisierte Firmen auf speziell dafür vorgesehenen und ausgewiesenen Sonderabfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

9. Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzungen zur Ausbildung von Steildächern und zur Anwendung von Verblendmauerwerk im Bereich der Schwaaner Landstraße dienen dem Ziel einer räumlichen und gestalterischen Anbindung an die vorhandene Bebauung.

Die Festsetzungen zur Grüngestaltung haben zum Ziel, die gesamte Bebauung des Wohngebietes in die Umgebung einzubinden, die entstehenden Räume zu gliedern, die Maßstäblichkeit zu unterstützen und eine angenehme Umwelt zu erzeugen. Nicht zuletzt wirken alle grünplanerischen Festsetzungen ausgleichend im Sinne der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber der zwangsläufig vorhandenen Versiegelung.

10. Flächenbilanz B-Plan Nr. 9 WA 9 Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße der Hansestadt Rostock

Allgemeine Wohngebiete

Baufeld 1 (davon Pflanzbindung ca. 3.300 m ²)	14.320 m ²	
Baufeld 2 (davon Pflanzbindung ca. 750 m ²)	5.540 m ²	
Baufeld 3	3.760 m ²	
Baufeld 4	11.580 m ²	
Baufeld 6	2.010 m ²	
Baufeld 7	5.770 m ²	
Baufeld 8	12.080 m ²	
Summe WA	55.060 m ²	55.060 m ²

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Baufeld 5 (davon Pflanzbindung ca. 950 m ²)	7.450 m ²	
Summe GEE	7.450 m ²	7.450 m ²

Öffentliche Grünflächen

Maßnahmenfläche mit Biotop	11.980 m ²	
Parkanlage	910 m ²	
Parkanlage	1.180 m ²	
Spiel- und Bolzplatz	1.190 m ²	
Summe	15.260 m ²	15.260 m ²

Private Grünflächen

Spielplatz	1.050 m ²	
Hausgärten	3.190 m ²	
Summe	4.240 m ²	4.240 m ²

Gemeinschaftsstellplätze für Kleingärten	1.610 m ²	1.610 m ²
--	----------------------	----------------------

Verkehrsflächen

Planstraße 1	7.410 m ²	
Planstraße 2	1.250 m ²	
Planstraße 3	4.240 m ²	
Schwaaner Landstraße	9.170 m ²	
	22.870 m ²	22.170 m ²

11. Hinweise

11.1 Arch ologische 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.

11.2 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.

A LAGE Z R BEGR D G

Stellplatzbilanz

Annahmen: im WA wird angesetzt:
pro WE = 1 Stellplatz + 20 % für Parkplätze

im GE wird angesetzt:
Gesamtfläche zu GRZ = Bruttofläche
Bruttofläche x 0,7 = Nettofläche
Nettofläche x durchschnittliche Geschossigkeit
Ansatz 40m²/ST

Wohnbauflächen	- östlicher Bereich	(BF 1 + 2)	=	180 ST + 36 P
	- südlicher Bereich	(BF 8 + 9)	=	90 ST + 18 P
	- mittlerer Bereich	(BF 3, 4, 6 + 7)	=	170 ST + 34 P

Gewerbeflächen - GRZ = 0,6	- 4.700 m ² Brutto
GFZ = 2,7	- 20.115 m ² Brutto-Geschossfläche
	- 200 ST (1 Stpl. pro 100 m ² BGF)

für Wohnbauflächen = 440 ST + 44 bis 88 P
GE - Flächen = 200 ST

Gesa = 40 ST + 44 bis 88P

A LAGE R BEGR G

Überschlägliche Ermittlung der möglichen Wohnungsanzahl in den einzelnen Baufeldern:

Baufeld	Grundstücksfläche (m²)	GRZ = überbaubare Fläche (m²)	mögliche Vollgeschosse	mögliche WE - Anzahl (ca.)
1	15600	0 6240	III - IV GFZ 1,4 = 21840	130 (200)
2	5700	0,4 2280	III - IV GFZ 1,4 = 7980	50 (70)
3	3900	0,4 1560	III GFZ 1,2 = 4680	35 (50)
4	11500	0,4 4600	III GFZ 1,2 = 13800	90 (120)
5	7800	0,6 4680	III - VI GFZ 2,7 = 21060	GE-Gebiet 0 WE
6	2900 Bestand		II	3 - 6 WE
7	5900	0,4 2360	III GFZ 1,2 = 7080	40 (60)
8	4700	0,4 1880	III GFZ 1,2 = 5640	40 (55)
9	6700	0,4 2680	III GFZ 1,2 = 8040	50 (65)
			Gesamtzahl der WE	ca. 440
<p>() die Zahl in der Klammer bezeichnet die mögliche Anzahl an WE bei Einordnung einer Tiefgarage unterhalb der Wohnbebauung.</p>				