

HANSESTADT ROSTOCK



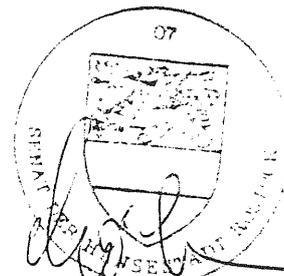
# BEBAUUNGSPLAN NR. 5.W.26.1

D O R F E V E R S H A G E N

N Ö R D L I C H E T E I L F L Ä C H E 1  
Z W I S C H E N S C H M A R L E R B A C H, D O R F S T R A S S E E V E R S H A G E N U N D O B S T P L A N T A G E

## BEGRÜNDUNG

Rostock, den 08.02.94



Senater für Bau-  
und Wohnungswesen

geändert durch Beschluß der Bürgerschaft vom 05.04.1995

Rostock, den 22.05.95



Oberbürgermeister

# I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1.	Aufgabenstellung 4
1.1	Planungsgrundlage 4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich 4
1.3	Bestehende und laufende Planungen 4
1.4	Einbeziehung anderer an der Planung fachlich Beteiligter 4
2.	Ermittlung der Planungsvorgabe
2.1	Zustand des Planbereiches 5
2.1.1	Topographie 5
2.1.2	Vorhandene Bebauung und Nutzung 5
2.1.3	Verkehrs-, Ver- und Entsorgungs- anlagen 5
2.1.4	Umweltverhältnisse 5
2.1.5	Baugrund 5
2.1.6	wasserwirtschaftliche Verhältnisse 6
2.1.7	Denkmalschutz und Milieuwerte 6
2.1.8	Naturschutz 6
2.1.9	Eigentümer 7
2.1.10	Altlasten 7
2.2	Analyse des ermittelten Zustandes 7
2.3	Prognose der voraussichtlichen Entwicklung 8

3.	Darstellung der Lösung	9
3.1	Kennzahlen	9
3.2	Höhenlage	11
3.3	Berücksichtigung vorh. Leitungen und Entsorgungsanlage	11
3.4	Erschließung des Planbereiches	11
3.4.1	Verkehrerschließung	11
3.4.2	Elektroenergie	11
3.4.3	Gasversorgung	12
3.4.4	Wasserversorgung	12
3.4.5	Entwässerung	12
3.4.6	Fernmeldeversorgung	12
3.4.7	Straßen- und Wegebeleuchtung	13
3.5	Städtebauliche Konzeption	13
3.5.1	Charakter des Wohngebietes	13
3.5.2	Hausarten	13
3.5.3	Räumliche Gliederung des Planbereiches	13
3.5.4	Ausbildung der Straßenräume	14

#### Als Anlage

1. Übersichtsplan Rostock-Nordwest
2. Übersichtsplan Wohnungsbaustandort 5
3. Flächenberechnung

## 1. Aufgabenstellung

### 1.1 Planungsgrundlage

Grundlage für die Planung ist der Beschluß über die Aufstellung eines Bebauungsplanes vom 10.4.1991 der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock (Beschluß Nr. 216 d/16/1991) auf der Grundlage des bestätigten Flächennutzungsplanes. Der Vorentwurf des B-Planes wurde am 12. 3. 92 mit dem Amt für Stadtplanung abgestimmt.

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" festgeschrieben.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Wohnungsbaustandort Nr. 5 Dorf Evershagen und wird begrenzt

im Norden:	Zuflußgraben Schmarler Bach
im Süden:	vorhandene Dorfstraße (Verlängerung Thomas-Morus-Straße)
im Osten:	landwirtschaftlicher Betrieb
im Westen:	Obstplantage

### 1.3 Bestehende und laufende örtliche Planungen

Parallel zur vorliegenden Planung erfolgt die Bearbeitung eines Bebauungsplanes für die südlich der Dorflage liegende Teilfläche 2 (2,2 ha) durch das Architekturbüro Friis og Moltke, Aarhus. Östlich des Plangebietes erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt die Planung eines kleinen Gewerbegebietes durch das Architekturbüro Putzger & Partner.

### 1.4 Einbeziehung anderer an der Planung fachlich Beteiligter

Im Zusammenhang mit Bearbeitung des B-Planes wurden folgende Ämter des Senates mit einbezogen:

1. Tiefbauamt
2. Amt für Verkehrsanlagen
3. Amt für Stadtgrün

## 2. Ermittlung der Planungsvorgaben

### 2.1 Zustand des Planbereiches

#### 2.1.1 Topographie

Ebene Moränenlandschaft (Sievershägener Lehmmoräne). Das Plangebiet liegt auf einer mittleren Höhe von 2,15 m NN. Es hat ein leichtes Gefälle von West nach Ost von 3,00 m NN auf 2,00 m NN.

#### 2.1.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Bauland wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Bis auf ein Schmutzwasserpumpwerk an der östlichen Baulandgrenze ist das Gebiet unbebaut.

#### 2.1.3 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet verläuft unmittelbar entlang einer befestigten Dorfstraße.

Nachstehende Leistungen berühren das Plangebiet:

1. 20 kV Mittelspannungsleitung
2. Fernsprechfreileitung
3. Trinkwasserleitung
4. Schmutzwasserdruckleitung
5. Grabenverrohrung Ø 500 mm

Das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk ist in die Planung mit einzubeziehen.

#### 2.1.4 Umweltverhältnisse

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Dorf Evershagen. Es grenzt westlich an die Obstplantage nördlich und westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen und an ein kleines Waldgebiet.

Aus der benachbarten Dorfanlage resultieren keine Emissions- und Lärmbelastigungen für das Plangebiet.

#### 2.1.5 Baugrund

Sandige Lehmmoräne (Geschiebelehm bzw. Mergel)  
Vergleichsweise liegt eine Erklärung über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für die Teilfläche 2 vor.

#### 2.1.6 Wasserwirtschaftliche Verhältnisse

Die anstehende Bodenformation und die geringe Höhenlage des Plangebietes lassen einen hohen Grundwasserstand vermuten.

Der tiefe Einschnitt des Zuflußgrabens zum Schmarler Bach könnte eine Regulierung des Grundwasserspiegels bewirken.

#### 2.1.7 Denkmalschutz und Milieuwerte

Es liegen keine Kenntnisse über Boden- und Baudenkmale auf dem Plangebiet vor. Das Dorfgebiet Evershagen stellt eine Streusiedlung dar.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde der Dorfcharakter durch landwirtschaftliche Zweckbauten zerstört.

#### 2.1.8 Naturschutz

Das Plangebiet wird von erhaltenswerten Baugruppen umsäumt. Das sind an der Dorfstraße Kopfweiden und am Zuflußgraben bis zu 10,0 m hohe verschiedene Laubbaumarten.

##### 2.1.8.1 Zum Schutz des Baumbestandes werden folgende Festlegungen getroffen:

1. In der Breite der Bestandshöhe ist eine Bebauung, Aufschüttung und Abgrabung unzulässig.
2. Ebenfalls ist in einem Bereich von 10 m von Böschungsoberkante des Grabens jegliche Bebauung, Abgrabung und Aufschüttung unzulässig.
3. Die Kopfweiden und Gehölzer an der Dorfstraße sind geschützt lt. § 2 Landesnaturschutzgesetz, sie dürfen nicht entfernt bzw. beeinträchtigt werden. Für einen Eingriff, bei dem Biotope betroffen sind, ist zuständigkeitshalber vom Staatl. Amt für Umwelt und Natur eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.
4. In einem Abstand von doppelter Bestandshöhe zum Wald ist ebenfalls jegliche Bebauung, Abgrabung und Aufschüttung unzulässig. In einer Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün ist diese Forderung in vorliegendem B-Plan berücksichtigt.

2.1.8.2 Im Zusammenhang mit der Grünordnung werden folgende Inhalte festgeschrieben:

1. 3/4 der nicht überbauten Grundstücksfläche sind zu begrünen und mindestens 20% davon mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
2. Für die öffentlichen Grünflächen besteht Pflanzbindung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Für die Straßenbaumbepflanzung ist ein Pflanzabstand von 15 m bzw. 15 m im Quadrat anzustreben.

#### 2.1.9 Eigentümer

Die Hauptfläche des Plangebietes gehört einer Erbgemeinschaft, die durch Herrn Wolfgang Hermann, Evershagen-Dorf Haus 6a, 2520 Rostock 21, vertreten wird.

Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden gegebenenfalls durch ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff Bau GB vollzogen.

#### 2.1.10 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Plangebiet vor.

#### 2.2 Analyse des ermittelten Zustandes

Das Plangebiet ist eben und frei von Bewuchs und baulichen Anlagen. Das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk wird in die Planung mit einbezogen. Zum Leitungsbestand ist Pkt. 2.1.3, 3.3 und 3.4 zu beachten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Ortsstruktur ist eine vorwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung anzustreben.

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes ist mit einem Ausbau der Dorfstraße zu verbinden. Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit der Realisierung der Teilfläche 1 und 2 sowie der Sanierung des Dorfgebietes zu lösen. Der zu erwartende hohe Grundwasserstand macht die Anlage eines Kellergeschosses nicht ratsam.

### 2.3 Prognose der voraussichtlichen Entwicklung

Mit der geplanten Wohnbebauung auf den Teilflächen 1 und 2 soll die Abrundung der vorhandenen Dorfanlage zum Abschluß gebracht werden.

Unmittelbar östlich der Teilfläche 1 ist ein kleines Gewerbegebiet geplant.

Durch den Rückbau der ehem. baulichen Anlagen für die Landwirtschaft im Zentrum der Dorfanlage sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein gesellschaftliches Zentrum für das Dorfgebiet realisiert werden.

Die Verkehrserschließung des Dorfgebietes in Anbindung an das Neubaugebiet Evershagen als Verlängerung der Thomas-Morus-Straße sollte unter folgenden Voraussetzungen erfolgen.

1. Einschränkung des Fahrzeugverkehrs
2. verkehrsberuhigender Anbau der Straßenanlage

Zur Anbindung der B-Plan-Gebiete an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs wird eine Liniengabelung der in der B-Brecht-Straße verkehrenden Buslinien über Th.-Morus-Str./M.-Gorki-Str. mit einer Bushaltestelle Ecke Th.-Morus-Str./M.-Gorki-Str. erforderlich.

### 3. Darstellung der Lösung

#### 3.1 Kennzahlen

Größe des Planbereiches	5,10 ha
Grundstücksflächen	4,03 ha
Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen	0,97 ha
Flächen für Entsorgungs- anlagen	0,10 ha
Anzahl der Grundstücke	78
Anzahl der Wohnungen	90 WE
Größe der Grundstücke	

<u>Anzahl</u>	<u>Fläche m<sup>2</sup></u>
15	200 - 300
10	301 - 400
20	401 - 500
15	501 - 600
7	601 - 700
5	701 - 800
6	über 800

Grundflächen und Geschoßflächen  
siehe Seite 10

Grund- und Geschößflächen

Teilgebiet	Fläche m <sup>2</sup>	Zahl der Vollge- schosse	Grund- fläche m <sup>2</sup>	Ø GRZ	Geschoß- fläche m <sup>2</sup>	Ø GFZ	Zahl der WE	max. Ø Geschoßfl/ WE	max. Ø Nutz- fläche/WE m <sup>2</sup>
1	4140,0	1	1060,00	0,26	1800,00	0,43	9	200,00	154,00
2	1802,0	1	650,00	0,36	1100,00	0,61	4	275,00	211,00
3	4990,0	2	934,00	0,19	2520,00	0,51	5	504,00	388,00
4	7270,0	1	1900,00	0,26	3200,00	0,44	14	228,00	175,00
5	1400,0	1	300,00	0,21	500,00	0,36	2	250,00	192,00
6	3180,0	1	900,00	0,28	1500,00	0,47	6	250,00	192,00
7	794,0	1	160,00	0,20	270,00	0,34	1	270,00	207,00
8	1235,0	1	390,00	0,32	660,00	0,53	2	330,00	254,00
9	2844,0	2	580,00	0,20	1560,00	0,55	4	390,00	300,00
10	2160,0	1	550,00	0,25	930,00	0,43	4	232,00	178,00
11	2355,0	2	995,00	0,42	2680,00	1,14	8	335,00	257,00
12	3000,0	2	1250,00	0,42	3370,00	1,12	11	306,00	235,00
13	3200,0	1	960,00	0,30	1630,00	0,51	7	233,00	179,00
14	1975,0	3	700,00	0,35	2500,00	1,27	13	192,00	147,00
	40345,0	-	11329,00	-	24220,00	-	90	269,00	207,00

\* Grundlage ist das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung. Das Dachgeschoß wird mit 70 % der Grundfläche angerechnet.

\*\* einschl. Garagen

### 3.2 Höhenlage

Das Plangebiet liegt auf einer mittleren Höhenlage von 2,15 m über NN.

### 3.3 Berücksichtigung vorhandener Leitungen und Entsorgungsanlagen

Im geplanten Gebiet befinden sich eine Reihe von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein Abwasserpumpwerk. Diese Anlagen sind im B-Plan enthalten. Das APW mit dem Zulaufleitungen wurde bei der Beplanung berücksichtigt. Die Pumpstation erhält eine öffentliche Zufahrt.

Leitungen, die nicht im öffentlichen Bauraum liegen, werden mit einem Fahr- und Leitungsrecht belegt. Der vorh. Regenwassersammler DN 500 in Richtung zum Schmarler Bach ist im Zuge der Neuerschließung des RW-Netzes in den öffentlichen Bauraum umzuverlegen.

Nördlich der Dorfstraße und östlich des Abwasserpumpwerkes befinden sich Wasser- und Schmutzwasserleitungen. Es muß eine teilweise Umverlegung dieser Leitungen erfolgen, bzw. es müssen Flächen mit vorhandenen Leitungen im nicht öffentlichen Bauraum mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden. Eine entsprechende Abstimmung muß mit der Nordwasser GmbH erfolgen.

Die 20 KV Freileitung ist abzubauen und entlang der Dorfstraße zu verkabeln. Am Südrand des geplanten Gebietes befindet sich eine Fernmelde-Freileitung der DBP. Im Zuge der Neuversorgung ist sie abzubauen und zu verkabeln. Eventuell vorh. Dränagen sind an der Bebauungsgrenze abzufangen und in das neue RW-netz einzubinden. Ein Rückbau der im Baugebiet vorh. Dränanlagen ist vorzunehmen.

### 3.4 Erschließung des Planbereiches

#### 3.4.1 Verkehrserschließung

Im Zusammenhang mit den neuen Bebauungsflächen ist die Dorfstraße auszubauen. Zum Ausbau der Dorfstraße sowie über verkehrsberuhigende Maßnahmen müssen im Zuge der weiteren Planung Festlegungen getroffen werden.

#### 3.4.2 Elektroenergie

Das geplante Gebiet ist z. Zt. nicht erschlossen. Von dem neu zu verlegenden 20 kV Kabel entlang der Dorfstraße ist ein Abzweig in die Planungsfläche hinein einschließlich einer Trafostation erforderlich.

Von hier aus erfolgt dann die 0,4 kV Verkabelung zur Versorgung

#### 3.4.3 Gasversorgung

Die Energieversorgung für Heizzwecke erfolgt mit dem rohrleitungsgebundenen Energieträger Erdgas. Die Länge der Heranführung vom Anschlußpunkt an die Maxim-Gorki-Str. beträgt rd. 400 m.

#### 3.4.4 Wasserversorgung

Das vorgesehene Gebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch Neuverlegung einer Wasserleitung ca. DN 150, rd. 800 m Länge von der HTL an der Bertolt-Brecht-Str., Anschlußpunkt mit dem Rechtsträger, Nordwasser GmbH abstimmen. Grundsätzlich sind alle Hauptversorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum entsprechend DIN 1998 zu verlegen.

#### 3.4.5 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorzunehmen.

##### Regenwasser:

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist über ein Kanalnetz in Richtung Norden zum offenen Graben, dem Schmarler Bach, abzuleiten.

##### Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser ist über Gefälleleitungen zum vorhandenen Abwasserpumpwerk abzuleiten. Im Pumpwerk sind infolge der jetzt neu geplanten WE-Anzahl die Pumpen gegen leistungstärkere auszuwechseln. Die vorh. Druckleitung DN 100 zum Netz Evershagen ist nicht mehr ausreichend. Es muß eine neue, stärkere Druckleitung von ca. 800 m Länge bis zum Hauptsammler der Bertolt-Brecht-Straße gebaut werden. Der Anschlußpunkt ist mit dem Rechtsträger der Leitung, der Nordwasser GmbH, abzustimmen.

#### 3.4.6 Fernmeldeversorgung

Der gesamte Standort muß nach Auskunft der DBP Telekom neu erschlossen werden.

### 3.4.7 Straßen- und Wegebeleuchtung

Kabel sind in den Gehwegen zu verlegen, Schaltschränke sind im öffentlichen Raum vorzusehen. Leuchten sind ebenfalls im öffentlichen Bereich einzuordnen.

## 3.5 Städtebauliche Konzeption

### 3.5.1 Charakter des Wohngebietes

Als Art der baulichen Anlage ist »Allgemeines Wohngebiet« festgeschrieben. Damit können gemäß Baunutzungsverordnung auch Läden und nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Die unter Pkt. 3.5.2 festgelegte Hausart prägt das Wohngebiet als Eigenheimsiedlung.

Mit großzügigen Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und einer anspruchsvollen Gartengestaltung auf den Grundstücken soll der Charakter einer »Gartenstadt« bewirkt werden.

Aufgrund von Erfahrungen aus gleichartigen Siedlungsgebieten wird auf den Ausbau von öffentlichen Spielplätzen verzichtet.

### 3.5.2 Hausarten

Ein- bis dreigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit Steildach, Dachneigung 50°. Putz- und Verblendbauten sind möglich, sollten jedoch in einem Straßenzug einheitlich gelöst werden. Es ist zwingend eine harte Dacheindeckung aus Ziegelmaterial in Rotbraun-/Braun- und Grautönen vorzusehen.

### 3.5.3 Räumliche Gliederung des Planbereiches

Die Trassenführung und Querschnittsform der Erschließungsstraßen mit wechselnder Anordnung des Park- und Grünstreifens im Zusammenhang mit den festgeschriebenen Baugrenzen, die den Rhythmus der Bebauung bestimmen, wird ein ständig wechselnder Raumeindruck bewirkt. Zudem kommt noch der unterschiedliche Charakter der Hausformen und der Lage der Bebauung zur Grundstücksgrenze.

### 3.5.4 Ausbildung der Straßenräume

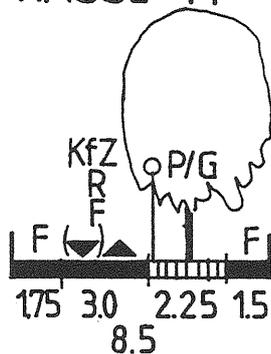
Bei der Planung wurden die "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85" zugrunde gelegt. Es gilt die Einstufung: Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlage.

Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen wurde auf abgetrennte Seitenräume für schwächere Straßenraumbenutzer teilweise verzichtet.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche gilt nur als Richtlinie.

Es werden dabei folgende Straßenquerschnitte unterschieden.

#### STRASSE A



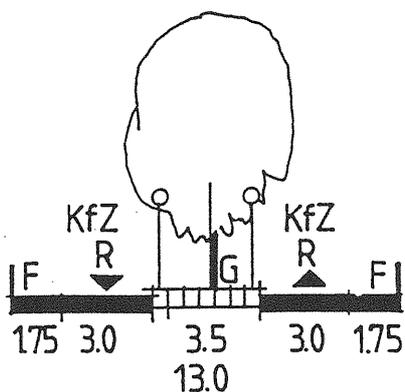
F = Fußgänger

R = Radfahrer

KfZ = Kraftfahrzeug

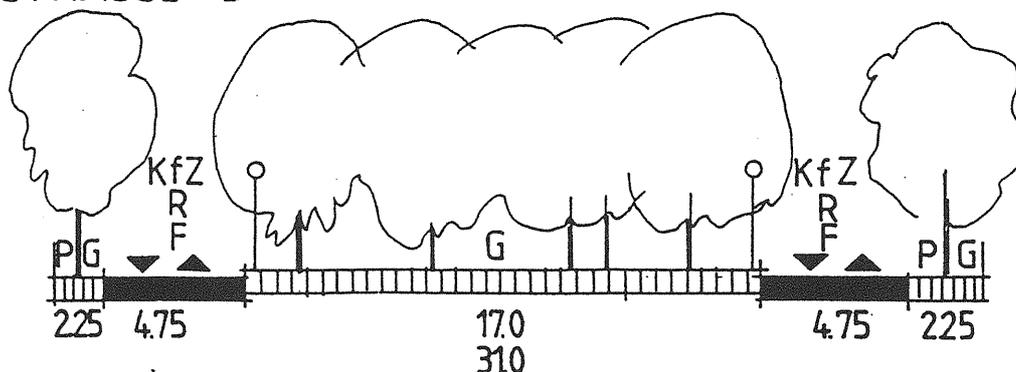
G = Grünstreifen

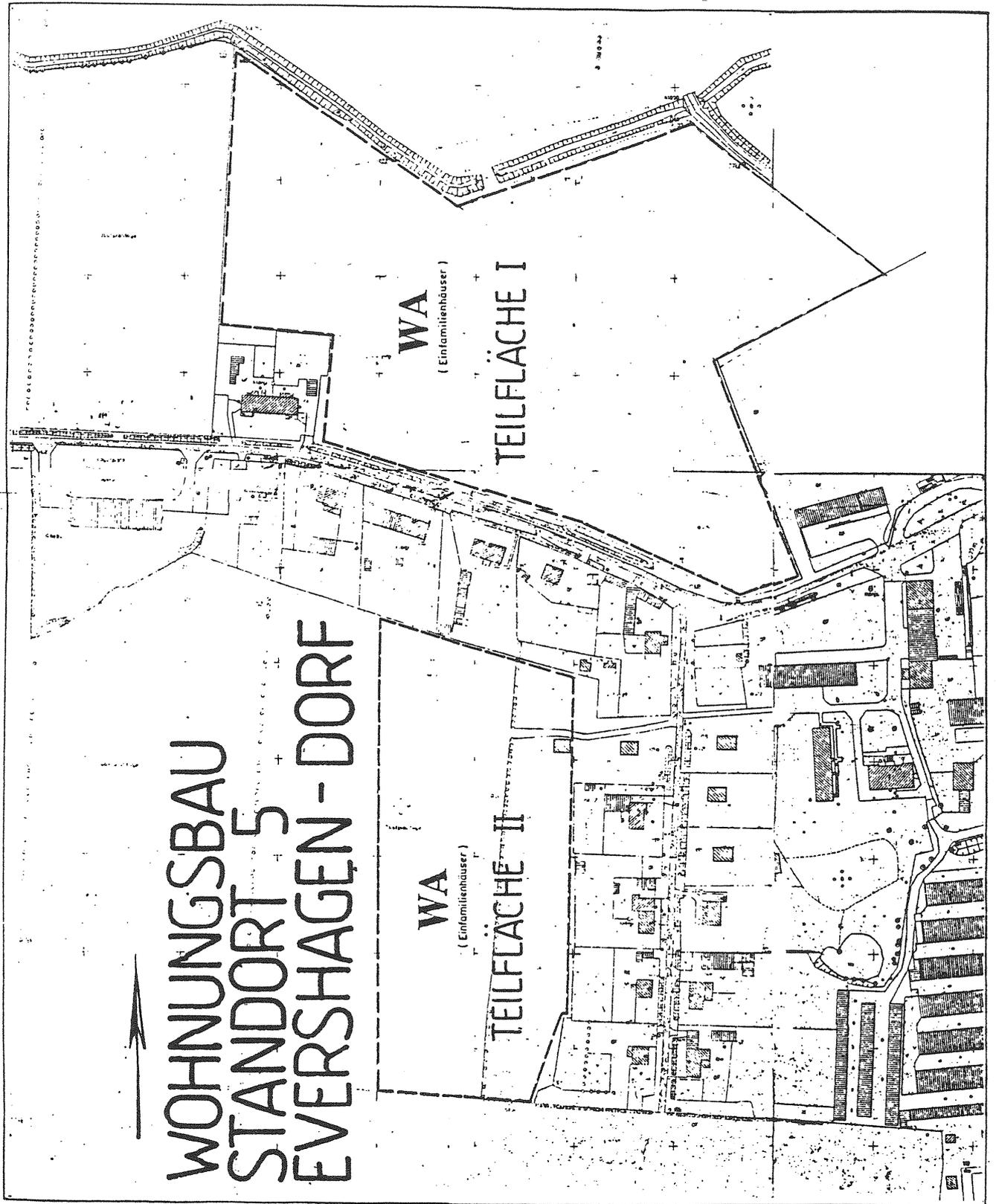
P = Parkstreifen/Parkbucht



Lage der Straßenquerschnitte  
siehe Planzeichnung

#### STRASSE B





Übersichtsplan Wohnungsbau Standort 5

## Flächenberechnung

Fläche 1	142,5 x 128,0 : 2	= 9120,0
2	255,0 x 75,5 : 2	= 9626,25
3	153,5 x 101,0 : 2	= 7751,75
4	209,0 x 49,0 : 2	= 5120,50
5	262,0 x 103,5 : 2	= 13558,50
6	124,5 x 87,5 : 2	= 5446,875
7	97,0 x 12,0 : 2	= 582,0
8	24,0 x 1,0 : 2	= 12,0
9	29,5 x 1,5 : 2	= <u>22,125</u>

51240,00

Fläche I	12,5 x 6,0	= 75,0
II	15,0 x 4,0	= 60,0
III	12,0 x 2,5 : 2	= 15,0
IV	18,0 x 9,0 : 2	= <u>81,0</u>

- 231,0

Summe

51009,00 m<sup>2</sup>

gerundet

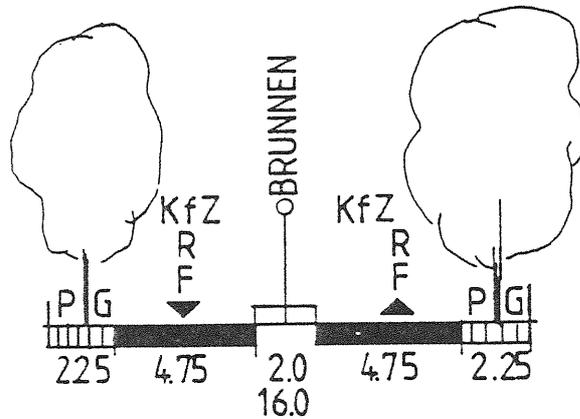
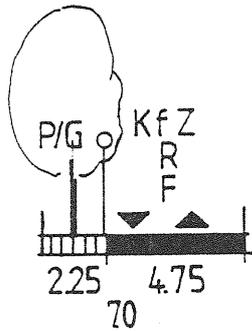
5,1 ha

Bemerkung:

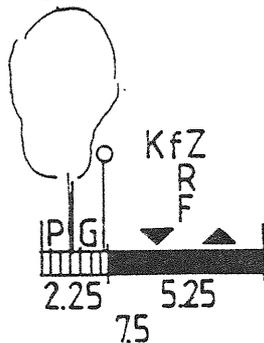
Grundlage für die Flächenberechnung des Plangebietes bildet der Lage- und Höhenplan M 1 : 500 der Hanse-Projekt GmbH sowie ein angenommener Verlauf der Nordgrenze.

Eine exakte Flächenberechnung muß in der weiteren Planungsphase auf der Grundlage einer Liegenschaftsvermessung erfolgen.

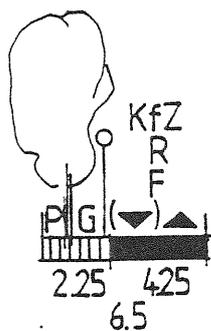
# STRASSE C U. E



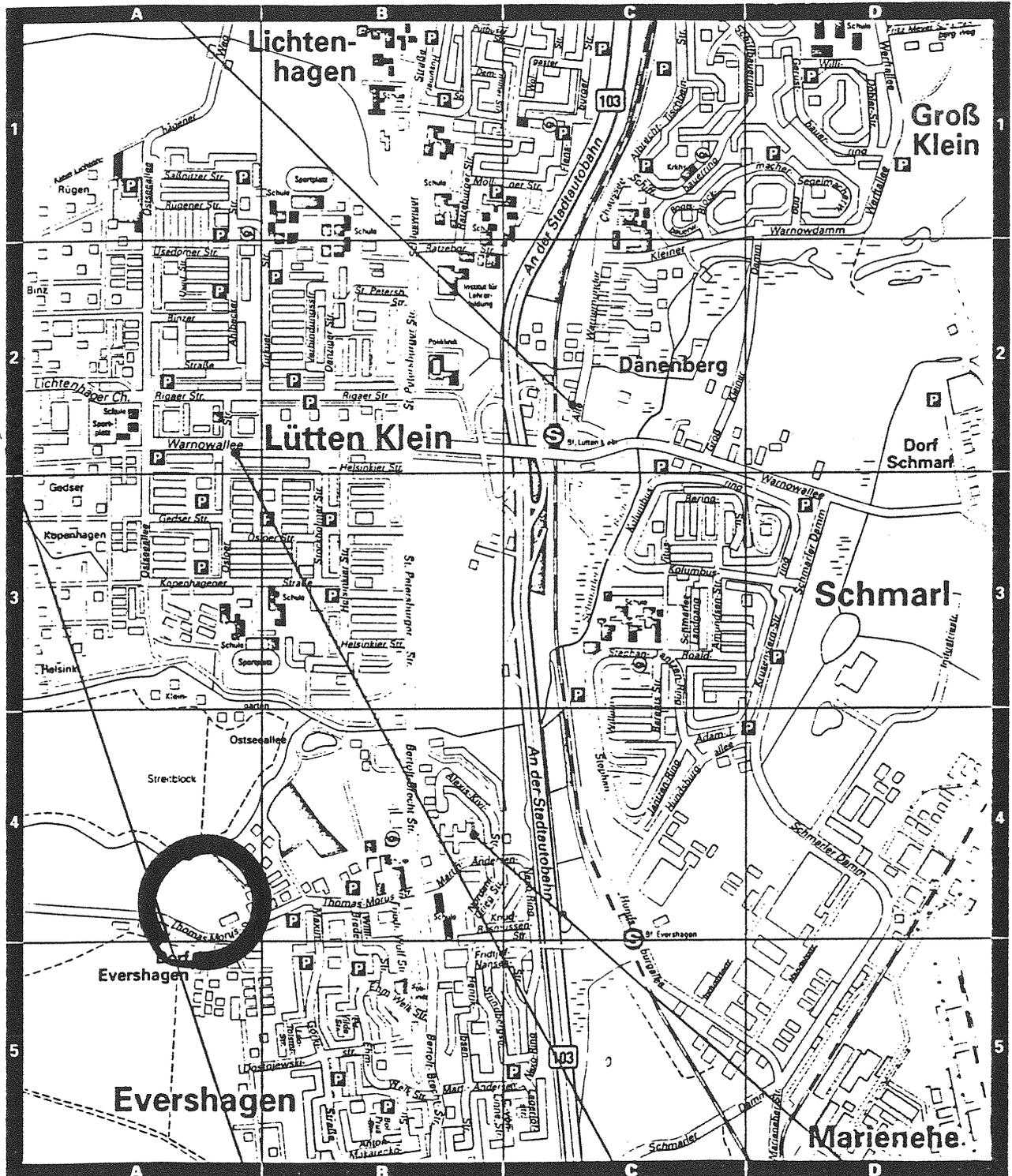
# STRASSE D



# STRASSE F U. G

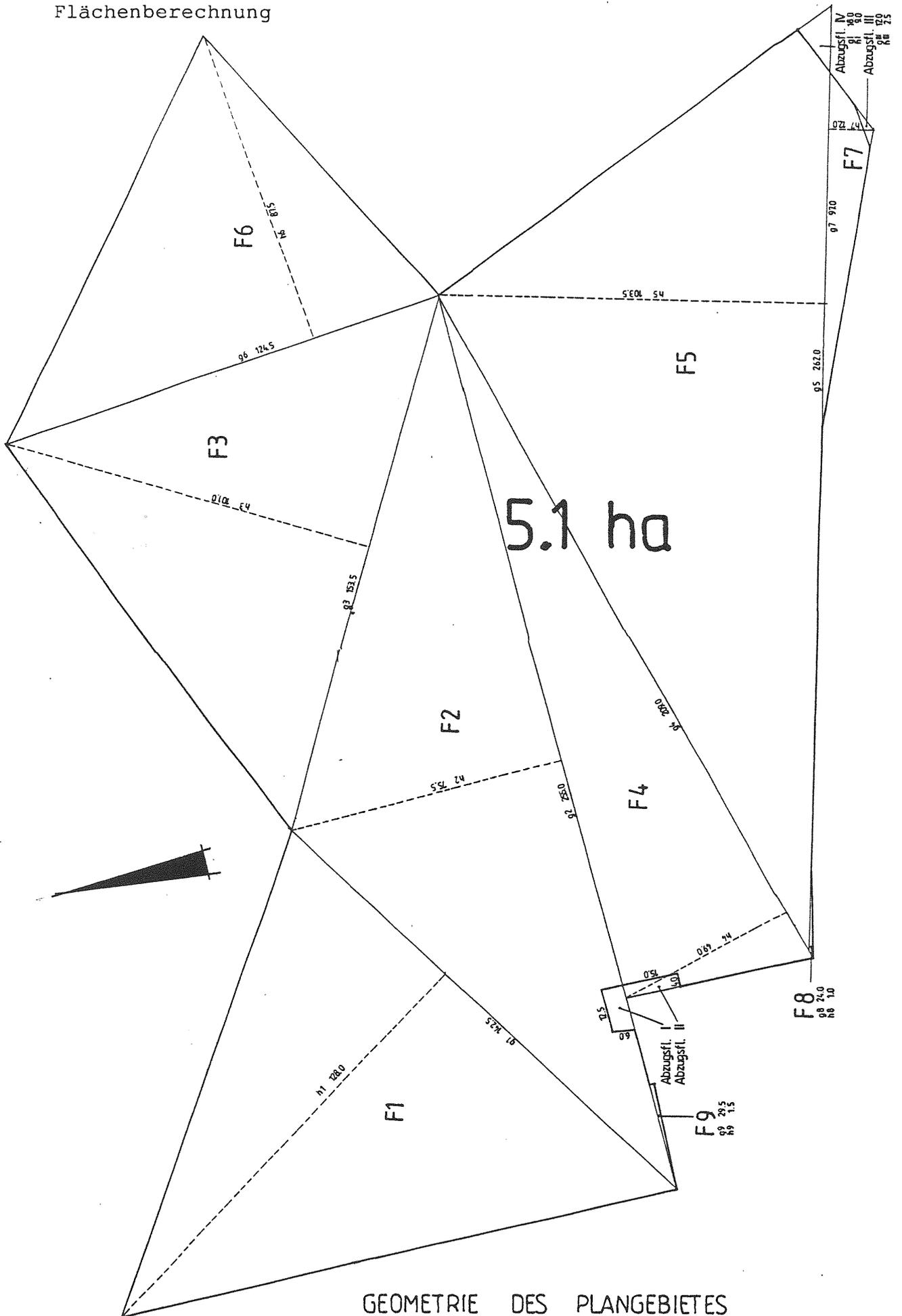


Im Straßenraum werden 30 öffentliche Stellplätze ausgewiesen (siehe Anlage 4).  
 Das entspricht 33 % der erforderlichen Pflichtstellplätze.  
 Dabei wurden für das Wohngebiet (90 WE) 90 Stellplätze zugrunde gelegt.



Übersichtsplan Rostock - Nordwest

Flächenberechnung



GEOMETRIE DES PLANGEBIETES

