

Hansestadt Rostock

Bebauungsplan Nr. 09.GB.49

Gemeinbedarfsfläche

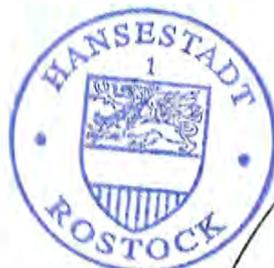
„Am Rote- Burg- Graben“/Südlich Tychsenstraße

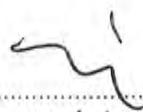
BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
vom 31.05.1995

gebändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock
vom 10.06.1998

ausgefertigt am 30.06.98




.....
Oberbürgermeister

INHALT

Grundlage des Bebauungsplans	3
Lage, Größe und Situation des Plangebiets	3
Ziele und Zweck des Bebauungsplans	5
Nutzung der Grundstücke	5
Planentwicklung	6
Verkehrerschließung	7
Stadttechnische Erschließung	9
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur u. Landschaft	12
Grünflächen und Anpflanzungen	13
Einfriedungen	14
Immissionsschutz	14
Altlasten	15

Planungsverantwortlicher:

Hansestadt Rostock
Amt für Stadtplanung

Mit der Planung beauftragt:

Architekturbüro Paetow

Anlage

Auszug aus der Begründung zum Grünordnungsplan

Grundlage des Bebauungsplans

Der vorliegende B-Plan basiert auf städtebaulichen Untersuchungen des mit der Erstellung des B-Plans beauftragten Büros, und wurde in Abstimmung mit den Ämtern des Senats der Hansestadt Rostock auf Grundlage des B-Plan-Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock Nr. 492/35/92 vom 12.06.1992 erarbeitet.

Als Plangrundlage dienten die Stadtkarten der Hansestadt Rostock im Maßstab 1 : 1000

Lage, Größe und Situation des Plangebiets

Das Plangebiet "Am Rote-Burg-Graben", Südlich Tychsenstraße befindet sich südlich der Tychsen-Straße, wird im Osten begrenzt vom Rote-Burg-Graben, im Süden von dem Gewerbegebiet Nobelstraße und im Westen durch die Nobelstraße und vorhandene angrenzende Bebauung der Südstadt.

Die Grenze des Bebauungsplangebiets verläuft entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Grenze.

Die Größe des Plangebiets beträgt: ca. 16, 4 ha. Davon entfallen auf:

Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 11,7 ha.
Verkehrsflächen	ca. 0,5 ha.
Grünflächen	ca. 4,2 ha.

Bei der Planung entstanden 4 Grundstücke für die Erstellung von sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Gebäuden, sowie ein Grundstück zur Erstellung einer Kleingartenanlage.

Das Plangebiet setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen:

103 / 5 teilweise
104 / 5 teilweise
292 / 2 teilweise
304 / 6 teilweise
306 / 3, 306 / 6
308 / 7, 308 / 8
309
310 / 1, 310 / 2, 310 / 8, 310 / 9
311 / 1, 311 / 2, 311 / 8, 311 / 9
312 / 1, 312 / 2, 312 / 4, 312 / 5
314 / 3, 314 / 4, 314 / 5, 314 / 6
315 / 3, 315 / 4, 315 / 5, 315 / 8
319 / 1, 319 / 2 teilweise
320 teilweise
461 / 12, 461 / 569 teilweise

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Grundmoräne der Weichselkaltzeit. Oberflächennah steht Geschiebemergel an, der lokal von geringmächtigem Hochflächensand bedeckt ist.

Sand und Geschiebemergel sind tragfähige Böden. In der hangenden Verwitterungszone des Geschiebemergels kann es zu Staunässebildung kommen.

Der obere zusammenhängende Grundwasserleiter ist bedeckt und gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Ruhewasserspiegel wird bei ca. 20 m NN (< 2 m unter Flur) angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Osten zur Warnow. Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die Trinkwasserschutzzone III für Oberflächenwasser der Warnow. Es befindet sich in einer Fläche mit bestätigten Grundwasservorräten und im Trinkwassereinzugsgebiet.

Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er soll in diesem Sinne die geordnete Bebauung, Nutzung und Erschließung sichern.

Der Senat der Hansestadt Rostock beschloß die Aufstellung des Bebauungsplans für die Gemeinbedarfsfläche "Am Rote-Burg-Graben"/ "Südliche Tychsenstraße" um:

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und, um dazu beizutragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln!

In diesem Sinne wurde besonderer Wert darauf gelegt:

- ein ruhiges Umfeld durch verkehrsberuhigte Bereiche zu erhalten und zu fördern
- verschiedene, der Allgemeinheit dienende Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke anzubieten
- das Erscheinungsbild der südwestlichen Stadtsilhouette zu pflegen und zu verbessern
- die Natur zu schützen und gleichzeitig Erholungsräume für die Bewohner der Südstadt zu schaffen.

Nutzung der Grundstücke

Die Eigentümer der Grundstückspartellen zum Zeitpunkt der Planverfassung sind der Senat der Hansestadt Rostock, das Land Mecklenburg-Vorpommern, die Wiro GmbH sowie diverse private Grundstückseigentümer.

Es ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung unbebaut.

Planentwicklung

Um einen ausgewogenen Gesamteindruck zu gewährleisten und ein dem Gebiet (Ortsrandlage) entsprechendes Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden die Stellungen der Gebäude/ Gebäudegruppen zueinander und zu den Erschließungsräumen festgesetzt.

Hierfür ist es erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen, teilweise mit differenzierter Formgebung und Baugrenzen festzulegen.

(Um den für die Bebauung auf Baufeld 1 erforderlichen Planungsspielraum sicherzustellen, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen wesentlich größer ausgewiesen, als diese für das Gebäude erforderlich wäre, bzw. aufgrund der Festlegungen in Bezug auf die Grundflächenzahl möglich ist.)

Verstärkt und unterstrichen werden Gesamteindruck und Raumbildungen des Plangebiets durch das Erschließungskonzept und die gezielte Anpflanzung bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen werden zur Erhaltung eines ausgewogenen Gesamteindrucks und zur Erzielung einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik innerhalb des Plangebiets, sowie zur Aufwertung des Ortsbildes getroffen.

Durch Bindungen an Höhenentwicklung (Geschossigkeit) und der Vorgabe bestimmter Materialien werden Baukörper erreicht, die sich zu einer harmonischen Gesamtgestaltung zusammenfügen und gleichzeitig eine individuelle Gestaltung der einzelnen Baukörper ermöglicht.

Hierbei wird auch dem voraussichtlichen Bauvolumen der baulichen Anlagen Rechnung getragen, indem durch vorgegebene Grenzabstände von mind. 10,00 m ein zu großes Einengen des Straßenraums durch eventuell mehrgeschossige Baukörper vermieden wird.

Bei der angestrebten, großflächigen Bebauung sind die getroffenen Festsetzungen erforderlich, um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke und Verkehrsflächen zu vermeiden.

Die Bauflächen werden mit Bezug auf die angestrebte Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf, mit den Zweckbestimmungen für Schule, gesundheitlichen bzw. sozialen Zwecken dienenden Gebäuden, ausgewiesen.

Beabsichtigt sind folgende Nutzungen:

- | | | |
|-----------|---|--------------------------------------|
| Baufeld 1 | = | Altenpflegeheim mit betreutem Wohnen |
| Baufeld 2 | = | Suchtklinik |
| Baufeld 3 | = | Körperbehindertenschule |
| Baufeld 4 | = | Körperbehindertenwerkstatt |

Verkehrerschließung

Der Anschluß des Plangebiets an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Tychsenstraße (externe Erschließung).

Anbindungen an andere Planungsräume für Fußgänger bzw. Fahrradverkehr liegen im westlichen Bereich des Plangebiets vor, um zu einer Belebung des Straßenraums durch fußläufigen Verkehr beizutragen.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes (Am Rote-Burg-Graben) ist ausschließlich eine fußläufige Erschließung geplant.

Das Erschließungskonzept sieht eine Stichstraße mit Wendeschleife am Ende vor (interne Erschließung).

Über ausschließlich diese Straße werden die drei nördlichen Grundstücke (Altenpflegeheim, Rehabilitationsklinik, Körperbehindertenschule) erschlossen. Das südliche Grundstück (Behindertenwerkstatt) wird über das Gewerbegebiet Nobelstraße I (Wendeschleife) erschlossen.

Eine Verbindung zwischen der neuen Stichstraße und dem vorhandenen Straßennetz der benachbarten Südstadtwohngruppe wird durch eine einspurige Verbindungsfahrbahn zwischen der Wendeschleife der neuen Stichstraße und der Wendeschleife Lomonossowstraße der benachbarten Wohngruppe für Havariefälle und Notdienstfahrzeuge hergestellt. Sie ist jedoch für den allgemeinen Kfz-Verkehr durch Installierung eines Straßenpollers zu sperren. Für Radfahrer und Fußgänger ist sie offen und ermöglicht für diese Verkehrsteilnehmer den Nachbarschaftsverkehr.

Die Querschnittsgestaltung der neuen Stichstraße berücksichtigt mit 5,50 m Fahrbahnbreite die gelegentliche Begegnung von Bussen, die Breite des kombinierten Rad-/Gehweges von 3,25 m eine Grundbreite des Rad-/Gehweges von 2,50 m sowie Sicherheitsabstände zur Fahrbahn und zur Grundstücksgrenze von 0,50 m bzw. 0,25 m.

An der Einmündung der Stichstraße (Anliegerstraße) in die Tychsenstraße (Sammelstraße) sind nach RAS-K-1 (Plangleiche Knotenpunkte) für die hier festgesetzte Höchstgeschwindigkeit in der Tychsenstraße (30 km/h) beidseitige Sichtdreiecke von je 60 m Schenkellänge in der Tychsenstraße von sichtbehindernder Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes ist durch die Haltestelle Tychsenstraße der Buslinie 26 (Dieselmotorenwerk - Puschkinplatz) gewährleistet. Mit dem Bau weiterer Wohngebiete in der Schwaaner Landstraße wird künftig der Fahrplan verdichtet werden.

Die Tychsenstraße ist gemäß Generalverkehrsplan 1993 der Stadt Rostock eine Sammelstraße. Die derzeitige Verkehrsbelegung beträgt 700 Kfz / h. Ihre verkehrliche Bedeutung nimmt zu mit

- dem Zielverkehr in das B-Plan-Gebiet Nr 09 GB 49
- dem Zielverkehr in den Wohnpark Schwaaner Landstraße
- dem Zielverkehr in das Wohngebiet Schwaaner Landstraße nördlich der Einmündung Tychsenstraße / Schwaaner Landstraße
- dem Zielverkehr in das Wohngebiet „An der Mühle“ in der Schwaaner Landstraße nördlich der Einmündung Tychsenstraße/Schwaaner Landstraße
- dem Zielverkehr in die Innenstadt a.R. Autobahnanschlusstelle A 20 / Landstraße L 15 bei Ziesendorf
- dem Zielverkehr zu einer weiteren Bauerwartungslandfläche nördlich der Tychsenstraße, gegenüber dem B-Plan-Gebiet 09 GB 49

Es ist mit einer Steigerung des spitzenstündlichen Verkehrsaufkommens auf mindestens 1000 Kfz / h zu rechnen.

Im Zusammenhang mit der im Raumordnungsverfahren zur Autobahn A 20 vorgesehenen zusätzlichen Anschlußstelle südlich Rostocks im Bereich der L 15 fordert die Handstadt Rostock vom Land, daß die Realisierungsplanung für die zusätzliche Anschlußstelle an die A 20 nur in Verbindung mit der gleichzeitigen Planung des Neubaus der Kurzverbindung der Nobelstraße mit der L 15 (Landesstraße i. R. Schwaan) erfolgt.

Entsprechend dem Generalverkehrsplan der Stadt Rostock ist zur Entlastung der Schwaaner Landstraße und Tychsenstraße vom Zielverkehr der Landstraße L 15 aus Richtung Schwaan eine Einbindung der L 15 in die nahe der Stadtgrenze endende Nobelstraße vorgesehen.

Durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen ist im Bereich der vorhandenen und geplanten Schule in der Tychsenstraße eine Temporeduzierung auf 30 km/h zu erreichen.

Stadttechnische Erschließung

1. Leitungs- und Kabelbestand:

- Fernwärmeleitung (ober- und unterirdisch) im westlichen Bereich.
- 20 KV Kabel im westlichen Bereich.
- Fernmeldekabel der HEVAG (Querung der Baufläche 3 parallel zur vorhandenen Gasleitung).
- HD-Gasleitung DN 200 (Querung der Baufläche 3). Die Leitung darf nicht überbaut werden.
- Zwei Sonderkabel (Fernkabel Güstrow - Rostock bzw. Rostock - Rerik) der Deutschen Bundespost / Telekom, die derzeit noch nicht aufgegeben werden können. Die Kabel liegen im Nordwestbereich des Plangebietes und sind teilweise im Bereich der Zufahrtsstraße umzuverlegen (Trasse im öffentlichen Raum).
- Leitungen und Kabel zwischen Tychsenstraße und Baufläche 1:
 - Straßenbeleuchtungsanlage
 - Straßenentwässerungsleitung
 - HD Ferngasleitung DN 300
 - Sonderkabel (Fernkabel) der Telekom
- Leitungen und Kabel, die über private oder nicht öffentliche Flächen verlaufen und weiter dort in Betrieb bleiben müssen, sind durch Grunddienstbarkeiten zu sichern. Das betrifft eine Gasleitung sowie Strom- und Fernmeldekabel.
- Das geplante Baugelände ist zum Teil landwirtschaftliche Nutzfläche, die durch ein Drainagesystem entwässert wird. Bei der weiteren Planung sind diese Drainleitungen an der Bebauungsgrenze abzufangen und in das neue Regenwassernetz einzubinden. Der Rückbau der Drainanlage ist durchzuführen. Verbleibende Drainleitungen bzw. Anschlüsse an das Regenwassernetz sind ggf. durch Fahr- und Leitungsrechte zu sichern soweit sie über private Flächen verlaufen.

2. Wasserversorgung

Die Bauflächen 1, 2 und 3 werden über eine Stichleitung DN 150 bzw DN 100 versorgt, die an die vorhandene Haupttransportleitung DN 800 nördlich der Tychsenstraße anbindet. Die Trassenführung erfolgt im öffentlichen Bereich der Zufahrtstraße. Die Wasserversorgung für die Baufläche 4 erfolgt über das Gewerbegebiet Nobelstraße I.

3. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung (Bauflächen 1-3) erfolgt über eine Druckleitung DN 100 bzw. DN 125, die in der Zufahrtstraße verlegt wird. Anschlußpunkt ist der vorhandene Mischwassersammler Eiprofil 800/1200 an der Kreuzung Tychsenstraße / Louis-Pasteur-Straße (Errichtung eines Entspannungsschachtes).

Die Schmutzwasserentsorgung für die Baufläche 4 ist über das Gewerbegebiet Nobelstraße I gewährleistet.

Generell ist die Schmutzwasserentsorgung der einzelnen Baufelder, bedingt durch die geodätischen Höhenlagen, nur über Pumpstationen möglich.

4. Regenwasserentsorgung

Das auf den befestigten Flächen der einzelnen Baufelder anfallende Regenwasser ist mit Ausnahme der Zufahrtstraße in Regenrückhaltebecken einzuleiten, die außerhalb des öffentlichen Raumes auf den Grundstücken anzulegen sind. Aus diesen Erdbecken darf das Regenwasser nur gedrosselt in den Vorfluter (Rote-Burg-Graben) eingeleitet werden. Die zulässige Einleitmenge beträgt nach Beauftragung des Amtes für Umweltschutz der Hansestadt Rostock, Abt. Wasserwirtschaft jeweils 5 l/s ha.

Außerdem ist anzustreben, möglichst viel des anfallenden Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickern zu lassen.

Die Regenwasserableitung für die Zufahrtstraße der Baufelder 1-3 erfolgt ab Hochpunkt der Straße südlich der Kindertagesstätte in nördliche und südliche Richtung. Die Trassenführung ist parallel zur Druckleitung in der Zufahrtstraße. In südlicher Richtung wird das Regenwasser über eine Gefälleleitung DN 200 geführt und dann über einen offenen Graben im öffentlichen Bereich zwischen den Bauflächen 2 und 3 dem vorhandenen Wassersoll zugeleitet. Der weitere Abfluß erfolgt in den Rote-Burg-Graben (Einleitung 5l/s ha).

In nördlicher Richtung wird das anfallende Regenwasser der Zufahrtstraße über die Tychsenstraße hinaus in den Vorfluter (Kringelgraben) über eine Gefälleleitung DN 200 bzw. DN 300 geleitet.

Durch die zunehmende Bebauung und damit erhöhte Versiegelung von Flächen im Einzugsbereich des Rote-Burg-Grabens sind durch die Untere Wasserbehörde Maßnahmen zur Instandsetzung und ggf. weiteren Öffnung des Oberlaufes, der teilweise außerhalb der Stadtgrenze verläuft, zu berücksichtigen. Dazu kommt die in absehbarer Zeit erforderliche neue Anbindung des Rote-Burg-Grabens nördlich der Tychsenstraße zum Kringelgraben, um die Durchquerung des ehemaligen DMR-Geländes aufzuheben. Das dazu voraussichtlich erforderliche Planfeststellungsverfahren sowie die Projektierung und Ausführung sollten baldmöglichst ausgelöst werden.

5. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die HEVAG gewährleistet.
Erforderliche Trafostationen müssen im öffentlichen Raum angeordnet werden (Reservierung von Flächen 4m x 6m). Die Kabel müssen ebenfalls im öffentlichen Bereich (Gehwege) verlegt werden. Der vorhandene Bestand (20 KV-Kabel und Fernmeldekabel) ist zu berücksichtigen.

6. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist den Erfordernissen entsprechend herzustellen, die Anordnung neuer Leuchten einschließlich Kabelverlegung erfolgt nur im öffentlichen Straßenbereich.

7. Fernwärmeversorgung

Vorgesehen ist, das Plangebiet mit Fernwärme zu versorgen. Anschlußpunkt ist die Heizzentrale 110. Im Bereich der geplanten Zufahrtstraße ist eine Trasse für die neue Heizleitung vorgesehen.
Der vorhandene Heizleitungsbestand ist zu berücksichtigen.

8. Fernsprechanlagen

Die Versorgung des Gebietes mit Fernsprecheinrichtungen erfolgt durch die Deutsche Bundespost / Telekom.
Die Kabel sind im öffentlichen Bereich (Gehwege) zu verlegen. Im Bereich der Zufahrtstraße ist eine Koordinierung mit den umzuverlegenden Sonderkabeln erforderlich.

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

Entsprechend den Forderungen 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 der 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 angrenzenden Flächen erfolgen, damit eine funktionale 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 ist.

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

Anpflanzung / 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 4e der Festsetzungen benannten Gehölzen.

Die vorhandenen Flächen mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot werden komplettiert durch die öffentlichen Grünflächen im Bereich des Rote-Burg-Graben, sowie den extensiven Rasen- und Wiesenflächen, den Sukzessionsflächen und der Fläche für Dauerkleingärten.

Das natürlich abfallende Gelände zum "Rote-Burg-Graben" hin, trägt überwiegend den naturräumlichen Grundcharakter einer Wiesenlandschaft mit Einzelbäumen und Baumgruppen.

Dadurch entsteht eine visuelle Transparenz, die Ein- und Ausblicke auf die neu zu errichtenden Gebäude und den Landschaftsteil gewährt.

Zu den vorhandenen Bebauungen im Westen und der Kleingartenanlage, sowie der Gewerbefläche im Südwesten sind kompakte Hecken untersetzt mit Baumgruppen zu pflanzen und zu unterhalten. Sie haben einen Sichtschutzcharakter und grenzen das Baugebiet ein.

Eine weitere räumliche Unterteilung erfolgt durch den Bestand des Erlenbruchwäldchens und des Soll mit seinem Grabenlauf. Diese natürliche Gliederung prägt auf vorteilhafte Weise das Bebauungsgebiet.

Es ist notwendig, diesen Bestand durch die im Grünordnungsplan benannten Maßnahmen (Unratbeseitigung, Einleitung von Oberflächenwasser in Vernässungsbereiche, Uferbepflanzung) neu zu beleben.

Der Straßenraum Nobelstraße ist weiterführend alleearartig mit Ahorn zu bepflanzen. Ebenso gilt ein Pflanzgebot entlang der Tychsenstraße auf dem privaten Grundstück für eine Ahornreihe.

Einfriedungen.

Zur Vermeidung einer zu starken Einengung des Straßenraums durch Mauern oder geschlossene Zäune wird eine Einfriedungshöhe festgesetzt, die so geartet ist, daß ein ständiger Sichtkontakt mit den Gebäuden möglich ist, durch den die Orientierungsmöglichkeiten wesentlich verbessert werden.

Dies geschieht auch im Hinblick auf die angestrebte Nutzungsart (Flächen für den Gemeinbedarf!), um Besuchern das Auffinden der Gebäude zu erleichtern.

Sollte z. B. aus Sicherheitsgründen eine Einfriedung mit einer größeren Höhe als festgesetzt erforderlich sein, so ist diese aus vorgenannten Gründen als sightdurchlässig festgesetzt.

Immissionsschutz

Beeinträchtigungen des B-Plangebietes hinsichtlich Lärmimmissionen bestehen durch die tangierenden Straßen mit dem momentanen und zukünftigen Verkehrsaufkommen.

a) Tychsenstraße

Der Verkehr auf der Tychsenstraße führt zu Lärmimmissionen an den Baugrenzen, die die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Altenwohnheim bzw. für ein Wohngebiet erheblich überschreiten.

Die Überschreitung der Werte beträgt im Vergleich zu einem Allgemeinen Wohngebiet ca. 4 dB (A) am Tag und 7 dB (A) nachts und im Vergleich zu den Werten für ein Altenwohnheim 14 dB (A) tags und 17 dB (A) nachts. Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich. Es wurde aus städtebaulicher Sicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Tychsenstraße verzichtet und statt dessen passive Maßnahmen festgesetzt. Ein weiterer Grund für diese Entscheidung ist die perspektivisch deutliche Reduzierung der Verkehrsmengen auf der Tychsenstraße im Zuge der Realisierung der Verlängerung der Nobelstraße bis zur Anschlußstelle Niendorf an die A 20. Zur Zeit ist die Phase „Vorplanung“ für diese Verkehrsmaßnahme erreicht.

Im Plangeltungsbereich sind folgende Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen:

1. Festsetzung der Tychsenstraße im Bereich des Bebauungsplanes als „Verkehrsberuhigter Bereich“ zur Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h.
2. Festsetzung der nördlichen Baugrenze des Baufeldes 1 im Abstand von 35 m von der südlichen Straßenbegrenzungslinie.
3. Zur Sicherung einer ungestörten Nachtruhe sind Räume, die dem Schlafen dienen, nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig.
4. Für die Außenbauteile der Wohnräume in Richtung Tychsenstraße ist das nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderliche resultierende Schalldämmmaß von 40 dB festgesetzt.

b.) Nobelstraße

Die geplante Kleingartenanlage liegt an der Nobelstraße. Die kleingärtnerische Nutzung wird durch den Verkehr auf dieser Straße beeinträchtigt. Wie hoch diese Beeinträchtigung werden kann, ist sowohl von der allgemeinen Verkehrsentwicklung als auch von der Realisierung der Planung zur Verlängerung der Nobelstraße an die Schwaaner Landstraße (L132) abhängig. Diese wurde im

- Schalltechnischen Gutachten Wohngebiet Rostock-Biestow vom 11.10.93 und der
- Beurteilung der Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes -

Gemeinbedarf Tychsenstraße -NR.09.GB.49 vom 30.12.1994 berücksichtigt. Sie zeigen, daß sowohl mit als auch ohne Verlängerung der Nobelstraße, in der Kleingartenanlage Überschreitungen der für die städtebauliche Planung heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungsrichtwerte der DIN 18005, Beiblatt 1 auftreten. Mit dem Ausbau der Nobelstraße wird eine erhebliche Verkehrszunahme prognostiziert. Speziell auf dem für die Kleingartennutzung maßgebenden Abschnitt der Nobelstraße (Einmündung der Tychsenstraße bis zur Anbindung des Wohngebietes Biestow) erhöht sich der durchschnittliche Tagesverkehr von ca. 8000 auf 15.000 Kfz/Tag. Dies führt zu einer weiteren Zunahme der Lärmimmission um ca. 3 dB(A).

Eine Lärmschutzwand kann die Lärmimmissionen reduzieren. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Fläche für die kleingärtnerische Nutzung, und der damit geringen Kleingartenanzahl, würden die Kosten für diese Lärmschutzmaßnahme zu einer erheblichen Belastung der Kleingartennutzer führen. Deshalb wird auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand im Bebauungsplan verzichtet.

Die Planungen zur Autobahn A 20 sehen einen Zubringer Rostock-Süd über die Landesstraße L132 vor. Als Folge soll die Nobelstraße in Richtung Süden verlängert werden und damit direkt an die Landstraße in Richtung Schwaan (L132) anbinden. Die Vorplanung " L 132 Ausbau von Niendorf bis Rostock" liegt vor. Durch diese neuen Planungen ergeben sich höhere Verkehrsmengen gegenüber den ursprünglich prognostizierten. Die Anspruchsvoraussetzung auf Schallschutzmaßnahmen auch für die geplante Kleingartenanlage wird in diesem Planverfahren neu geprüft.

Altlasten

Es bestehen bei dem zu beplanenden Gebiet keine Kenntnisse über vorhandene Altlasten. Die vorhandenen Erdwälle sind nach Aussage von Zeitzeugen durch Erdbodenabtrag bei der Errichtung des Gewerbegebietes Nobelstraße I entstanden. Da hier keine Verdachtsmomente für mögliche Altlasten bestehen, ist kein weiterer Untersuchungsbedarf ableitbar.

ERLÄUTERUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS

- I. AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG
- II. AUFNAHME UND BESCHREIBUNG DES BESTANDES
 - 1. BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES
 - 2. NATURGRUNDLAGEN
 - 3. BEWERTUNG DER LEBENSÄÄUME
 - 4. BEWERTUNG DES LANDSCHAFTSBILDES
- III. BEWERTUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH
 - 1. VORBELASTUNGEN
 - 2. BAU- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN
 - 3. ERMITTLUNG DES EINGRIFFS IN NATUR UND LANDSCHAFT
- IV. MASZNAHMEN DER GRÜNORDNUNG
 - 1. AUSGLEICHSMASZNAHMEN
 - 2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
- V. KOSTENSCHÄTZUNG

I. AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG

DER VORLIEGENDE GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN-
NR. 09 6B 49 SOLL DIE BELANGE VON LANDESPFLEGE UND
NATURSCHUTZ IN DIE LAUFENDE BAULEITPLANUNG INTEGRIEREN
UND MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG
VON NATUR UND LANDSCHAFT FESTLEGEN.

ER REGELT DIE AUSGLEICHS- UND ERSATZMASZNAHMEN IM
BEBAUUNGSGEBIET.

DER IM BEBAUUNGSPLAN NR. 09 6B 49 BEARBEITETE PLANUNGS-
BEREICH LIEGT AN DER SÜDLICHEN STADTGRENZE VON ROSTOCK.
ER ERSTRECKT SICH ÜBER DIE ACKERFLÄCHE, DIE SICH VON DER
NÖRDLICH LIEGENDEN TYCHSENSTRASSE IN SÜDLICHE RICHTUNG
ZIEHT UND ÖSTLICH DURCH DEN ROTE-BURG-GRABEN ABGESCHLOSSEN
WIRD. IM WESTEN GRENZT DIE NOBEL -STRASSE, SOWIE DAS
GEWERBEGEBIET AN DER NOBEL -STRASSE DEN PLANUNGSBEREICH EIN.

DIE BESTANDSAUFNAHME WURDE AUF EINEN GRÖSZEREN
LANDSCHAFTSRAUM AUSGEDEHNT, UM DIE NATURRÄUMLICHEN
ZUSAMMENHÄNGE DARZUSTELLEN UND BEWERTEN ZU KÖNNEN.

ZIEL DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG IST ES, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN
DEN ZU ERWARTENDEN EINGRIFF IN DEN NATURHAUSHALT UND IN DAS
LANDSCHAFTSBILD ZU BESTIMMEN UND GEEIGNETE AUSGLEICHS-
MASZNAHMEN FÜR DEN NICHT VERMEIDBAREN EINGRIFF ZU ENTWICKELN.

II. AUFNAHME UND BESCHREIBUNG DES BESTANDES

1. BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

DAS BEARBEITUNGSGEBIET ERHÄLT EINE BESONDERE BEDEUTUNG DURCH SEINE LAGE AM SÜDLICHEN RAND DER HANSESTADT ROSTOCK. AN DER NAHTSTELLE VON STADT UND FREIER LANDSCHAFT BEFINDEN SICH VIELFÄLTIGE LEBENSÄUME, DIE NEBEN IHRER ÖKOLOGISCHEN BEDEUTUNG AUCH FÜR DEN MENSCHEN WOHNPLATZNAH EIN REICHES POTENZIAL FÜR DIE LANDSCHAFTS GEBUNDENE ERHOLUNG BIETEN.

DAS FLACHE GRUNDMORÄNENGELÄNDE IST DURCH DIE ANTHROPOGENEN NUTZUNGEN (STRASZENBEBAUUNG, VERSORGUNGSLEITUNGEN, ACKER- UND KLEINGARTENNUTZUNG) STARK ÜBERFORMT.

BESONDERS DIE LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG HINTERLÄSST SPUREN EINER AUSGERÄUMTEN LANDSCHAFT, DIE SICH UNMITTELBAR AN DEN BEBAUUNG DER SÜDSTADT ZIEHT UND SOMIT EINEN UNGENÜGEND GESTALTETEN STADTRAND PRÄGT.

SEINE BESONDERE BEDEUTUNG ERHÄLT DAS GEBIET DURCH DEN ROTE-BURG-GRABEN, DER DEN RAUM IN NÖRDLICHE RICHTUNG DURCHFLIESZT, UND DAS SOLL SOWIE DAS ERLÉNBRUCHWÄLDCHEN, DIE DAS BEBAUUNGS GEBIET QUEREN UND SOMIT IN DREI NATÜRLICHE RÄUME UNTERTEILEN.

DER NAHERHOLUNG DIENEN LEDIGLICH DIE WESTLICH UND ÖSTLICH ANGRENZENDEN KLEINGARTENANLAGEN.

DURCH MASSIVE BODENAUFSCHÜTTUNGEN IM SÜDWESTEN, DIE IM ZUSAMMENHANG DER BAUMASZNAHME GEWERBE GEBIET NOBELL-STRASSE DURCHGEFÜHRT WURDEN IST DER UNTERSUCHUNGSRAUM STARK BEEINTRÄCHTIGT (S. BL.2).

2. NATURGRUNDLAGEN

NATURRÄUMLICH IST DAS UNTERSUCHUNGS GEBIET DER GROSZLANDSCHAFT KÜSTEN GEBIET UND WEITER, DEM FLACHWELLIGEN UNTEREN WARNOWLAND ZUZUORDNEN.

DAS WECHSELHAFTE RELIEF DER Z.T. WIEDER ÜBERSTAUTEN NIEDERUNGS- UND FLACHWELLIGEN BIS KUPPIGEN GRUNDMORÄNENFLÄCHEN BEGRÜNDET DIE VIELFÄLTIGKEIT DER LEBENS RÄUME.

IM UNTERSUCHUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS GEBIETES TYCHSENSTRASSE SIND ALS PFLANZEN- UND TIERLEBENS RÄUME ZU BENENNEN:

ERLENBRUCHWÄLDCHEN:

ES IST EIN SENKENBEREICH MIT VERNÄSSUNGSFLÄCHE, AUCH ALS TEMPORÄRES KLEINGEWÄSSER EINZUSTUFEN.

ALS GEHÖLZBESTAND SIND ERLIEN UND WEIDEN IN VERSCHIEDENEN ARTEN VORHANDEN DURCHSETZT MIT EINWANDERERN, WIE GOLRAUTE UND HIMBEERE. ÜBERALL IST BRUCHHOLZ ZU FINDEN.

IM SÜDÖSTLICHEN RANDBEREICH IST EINE SCHILFZONE DEM WÄLDCHEN VORGELAGERT.

MIT SEINER PFLANZENWELT BIETET DAS ERLIENBRUCHWÄLDCHEN EIN NAHRUNGSANGEBOT FÜR KLEINTIERE, INSEKTEN SOWIE LEBENSRAUM FÜR LURCHE UND DIE WALDEIDECHSE.

SOMIT IST DAS WÄLDCHEN EIN WERTVOLLER BRUT-, NAHRUNGS- UND RASTPLATZ FÜR EINE ANZAHL VON VOGELARTEN WIE U.A.:

SINGDROSSEL, ROTKEHLCHEN, ZAUNKÖNIG, SPROSSER, ZILPZALP, BUCHFINK, REBHUHN

ALS NAHRUNGSGAST WURDE BEOBACHTET:

MÄUSEBUSSARD, MAUERSEGLER, RAUCHSCHWALBE, RINGELTAUBE

SOLL:

ALS TEMPORÄRES KLEINGEWÄSSER EINZUORDNEN.

DURCH GRUNDWASSERABSSENKUNG VERLANDET UND VERUNKRAUTET, EIN RESTBESTAND AN ERLLEN KENNZEICHNET DAS SOLL UND BILDET LEBENSRAUM FÜR KLEINTIERE ,INSEKTEN UND FÜR VÖGEL.

BEOBACHTET WURDEN IN UNMITTELBARER NÄHE:

FLUSZREGENPFEIFER, HAUBENLERCHE, GARTENROTSCHWANZ, AMSEL
HAUSSPERLING

AM ÖSTLICH VERLAUFENDEN GRABENRAND HABEN SICH ROHRKOLBEN, SCHILF, SEGGEN UND SUMPFHEIDERÖSCHEN NATÜRLICH ANGESIEDELT.

ROTE-BURG-GRABEN:

ER IST EIN 2 m TIEFER, OFFENER GRABEN, DESSEN GRABENPROFIL STARK MIT WILDKRÄUTERN BEWACHSEN IST.

DAS WASSER FLIESZT RASCH IN NORDRICHTUNG AB UND IST SAUBER. DER GRUND IST KIESIG.

AN WENIGEN STELLEN HABEN SICH MIT STEINEN UND KNÜPPEL NATÜRLICHE STAUSTUFEN AUFGEBAUT.

DIE FEUCHTBEREICHE DES GRABENS BILDEN EINEN WICHTIGEN LEBENSRAUM FÜR LURCHE UND KRIECHTIERE.

ALS VOGELART IM BEREICH SIND U.A. ZU BENENNEN:

BACHSTELZE, STIEGLITZ, STOCKENTE, GOLDAMMER

3. BEWERTUNG DER LEBENSÄRÄUME

ZUR ÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG VON BIOTOPEN UND LANDSCHAFTS-BESTANDTEILEN BILDEN DIE VIELFALT DER VORKOMMENDEN ARTEN UND IHRE SPEZIALISIERUNG AN DIE UMWELTBEDINGUNGEN EXTREMER STANDORTE EBENSO WICHTIGE BEWERTUNGSKRITERIEN WIE DIE IN PAR. 20c BNATSCHG GENANNTEN BIOTOPTYPEN.

EXTREME UMWELTBEDINGUNGEN BESTEHEN AUF SEHR TROCKENEN, FEUCHTEN ODER NASSEN STANDORTEN, DIE DEN LEBENSRAUM FÜR PFLANZEN UND TIERARTEN BILDEN, DIE SICH AN DIE DORT HERRSCHENDEN BEDINGUNGEN ANGEPAST HABEN.

DER ÖKOLOGISCHE WERT IST EIN RELATIVWERT DER NACH ARTEN-VIELFALT, DER SELTENHEIT VORKOMMENDER PFLANZEN UND TIERARTEN, IHRES GEFÄHRDUNGSGRADES (ROTE LISTE) SOWIE IHRES RECHTLICHEN SCHUTZSTATUS BESTIMMT WIRD.

ZUR DARSTELLUNG DER UNTERSCHIEDLICH ÖKOLOGISCHEN WERTE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET FOLGT EINE EINSCHÄTZUNG UND ZUORDNUNG DER VORKOMMENDEN BIOTOPTYPEN IN VIER RANGSTUFEN NACH DEM FOLGENDEN SCHLÜSSEL:

SEHR WERTVOLL:

FLÄCHEN GEMÄSZ PAR. 20c BNATSCHG., PAR.2 ERSTES GESETZ ZUM NATURSCHUTZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN UND NIEDERUNGSGBIETE.

SEHR WERTVOLL, ABER BEEINTRÄCHTIGT:

FLÄCHEN GEMÄSZ PAR. 20c BNATSCHG., PAR.2 ERSTES GESETZ ZUM

NATURSCHUTZ DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN, DIE IN IHREM ZUSTAND DURCH ANDERE NUTZUNG BEEINTRÄCHTIGT SIND ODER IN DER NATÜRLICHEN ENTWICKLUNG DEN OPTIMALZUSTAND NICHT ERREICHT HABEN FLÄCHEN DIESER KATEGORIE SIND :

- ERLNBRUCHWÄLDCHEN
- SOLL
- ROTE-BURG-GRABEN

DIE BEEINTRÄCHTIGUNGEN SIND DURCH DIE INTENSIVE LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG DER ANGRENZENDEN ACKERFLÄCHEN UND DURCH GRUNDWASSERABSENKUNGEN BEI BAUMASZNAHMEN ENTSTANDEN.

WERTVOLL, ABER BEEINTRÄCHTIGT:

- KLEINGARTENFLÄCHEN
- PARKANLAGE KRINGELGRABEN
- ÖSTLICHE SUKZESSIONSFLÄCHE
- BEBAUTE FLÄCHEN MIT HOHEM FREI- ODER BRACHFLÄCHENANTEIL

VON GERINGEM WERT:

- ACKERFLÄCHEN MIT INTENSIVER NUTZUNG
- DICHT BEBAUTE FLÄCHEN (GEWERBEGBIET) MIT GERINGEN FREIFLÄCHENANTEIL

DARSTELLUNG DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN BEWERTUNG IN BL.3.

4. BEWERTUNG DES LANDSCHAFTSBILDES

LANDSCHAFTEN KÖNNEN EINGRIFFE IN IHR ERSCHEINUNGSBILD UNTERSCHIEDLICH VERTRAGEN.

JE GERINGER EINE LANDSCHAFT GEGLIEDERT UND MIT KULISSEN-BILDENEN ELEMENTEN AUSGESTATTET IST, DESTO HÖHER IST IHRE VISUELLE VERLETZLICHKEIT.

DIE VISUELLE VERLETZBARKEIT WIRD IM WESENTLICHEN DURCH DIE STRUKTURIERUNG DES RELIEFS, DIE VIELFALT DER ANGETROFFENEN NUTZUNG UND DURCH DIE AUSPRÄGUNG DER VEGETATION BESTIMMT.

DAS RELIEF BESTIMMT, OB SICH DIE GELÄNDEOBERFLÄCHE DER GEPLANTEN BAUMASZNAHME ZU- ODER ABWENDET.

IN EINEM BEWEGTEN GELÄNDE LASSEN SICH GEBÄUDE GÜNSTIGER EINPASSEN ALS IN EINER WEITHIN SICHTBAREN EBENE.

DIE STRUKTURVIELFALT EINER LANDSCHAFT WIRD DURCH DIE GESAMTHEIT DER IM UNTERSUCHUNGSGEBIET ANGETROFFENEN NATÜRLICHEN UND BAULICHEN (BAULICH ÜBERFORMTEN) FLÄCHEN UND ELEMENTE BESTIMMT. EIN BAULICHER EINGRIFF FÜGT SICH LEICHTER IN EINE VIELFÄLTIG STRUKTURIERTE LANDSCHAFT EIN, ALS IN FLÄCHEN MIT GERINGER STRUKTUR- UND NUTZUNGSVIELFALT.

DIE WAHRNEHMBARKEIT EINER BEBAUUNG HÄNGT DESWEITEREN VOM ABSCHIRMEFFEKT DER VEGETATION AB, DIE DEUTLICH DIE SICHTHÖHE ÜBERSCHREITET.

DIE TRANZPARENZ EINER LANDSCHAFT IST UM SO GERINGER, JE STÄRKER SIE MIT HECKEN BÄUMEN UND WALD (WALDRAND) ÜBERSTELLT IST.

NACH DIESEN DREI KRITERIEN BEURTEILT, ERGEBEN SICH IM UNTERSUCHUNGSRAUM FLÄCHEN, DIE AUF DIE BAUMASZNAHMEN MIT GERINGER BEEINTRÄCHTIGUNG REAGIEREN.

DURCH DEN NATÜRLICH AUSGEPRÄGTEN HÖHENABFALL ZUR BEBAUUNG HIN, DER SICH DURCH EINE BEWUSZTE GELÄNDEMDELLIERUNG NOCH AUSBAUEN LÄSZT KÖNNEN DIE GEBÄUDEGRUPPEN GUT EINGEFÜGT WERDEN.

DAS BEBAUUNGSGEBIET WIRD IM WESENTLICHEN DURCH DAS BRUCHWÄLDCHEN RÄUMLICH GEGLIEDERT, SO DASZ DIE KULISSE WALD DOMINIEREND WIRKT UND DAS GESAMTE BEBAUUNGSGEBIET NICHT AUF EINE BLICK ERKENNBAR IST.

ÄHNLICH, JEDOCH NICHT SO MASSIV WIRKT DAS SOLL, DAS IM SÜDLICHEN BEBAUUNGSRAUM DIE BAUGRUNDSTÜCKE DURCH EINEN GRÜNGÜRTEL MIT EINIGEN VORHANDENEN BAUMGRUPPEN TRENNT, SO DASZ DIE EIN- UND UNTERORDNUNG VON GEBÄUDEN FÜR DAS LANDSCHAFTSBILD PROBLEMLOSER WIRD.

DARSTELLUNG DER LANDSCHAFTSBILDBEWERTUNG IN BL.2.

III. BEWERTUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

1. VORBELASTUNGEN

DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET IST DURCH SEINE ÜBERWIEGEND LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE ACKERFLÄCHE STARK BELASTET. IM BRUCHWÄLDCHEN, AN DEN GRABENRÄNDERN UND AM SOLL IST DIE DURCH DÜNGUNG ENTSTANDENE EUTROPHIERUNG AN DEN KRÄFTIGEN BRENNESSELBESTÄNDEN ERKENNBAR.

WESTLICH SCHLIESZT FAST UNMITTELBAR AN DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET DIE UNGENÜGEND EINGEGRÜNTE WOHNBEBAUUNG DER SÜDSTADT. DIE GRUNDWASSERABSENKUNG UND MELORATION FÜHRT ZUR VERLANDUNG DER KLEINGEWÄSSER.

STARKER, NICHT ERWÜNSCHTER PUBLIKUMSVERKEHR TRÄGT ZUR VERMÜLLUNG DER LEBENSÄUME BEI.

EINE BESONDERE BEEINTRÄCHTIGUNG DES LANDSCHAFTSBILDES STELLT DAS SÜDWESTLICH IM BAU BEFINDLICHE GEWERBEGEBIET DAR. DIE HARTE BÖSCHUNGSKANTE, DER FÜR DIE BAUMASZNAHME WICHTIGEN BODENAUFSCHÜTTUNG, SETZT EINEN KONTRAST ZUM ANSONSTEN SANFT ABFALLENDEN BODENRELIEF.

2. BAU- UND BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

BEBAUUNGEN RUFEN ALS BAUKÖRPER SELBST, ABER AUCH DURCH BAU UND BETRIEB NACHHALTIGE EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT HERVOR. DIES ÄUSZERT SICH IN :

- VERÄNDERUNG VON GESTALT UND STANDORTEIGENSCHAFTEN DER GRUNDFLÄCHEN

- VERÄNDERUNG DER NUTZUNGEN VON GRUNDFLÄCHEN
- BEEINTRÄCHTIGUNG DER LEISTUNGSFÄHIGKEIT DES NATURHAUSHALTES (D.H. EINER INTAKTEN PFLANZEN- UND TIERWELT EINSCHLIESZLICH IHRER ÖKOLOGISCHEN WECHSELBEZIEHUNGEN)
- BEEINTRÄCHTIGUNG DES LANDSCHAFTSBILDES.

BAUWERKE UND DER DAZUGEHÖRENDE STRASZENBAU RUFEN EINE RELATIV GROSZE BEEINTRÄCHTIGUNG HERVOR.

DER FLÄCHENVERLUST, DURCH ABSOLUTE VERSIEGELUNG IST HOCH, BESCHRÄNKT SICH ABER AUF DIE ALS WENIGER WERTVOLL EINGESTUFTE ACKERFLÄCHE.

EIN STRAZENDURCHBRUCH WIRD IM WESTLICHEN RANDBEREICH DES WÄLDCHEN NOTWENDIG.

HIER IST NUR DIE MINDESTFLÄCHE ZU ÜBERBAUEN.

DAS BRUCHWÄLDCHEN UND DER SOLL-GRABEN-BEREICH SIND DURCH BAUZÄUNE WÄHREND DER BAUMASZNAHMEN ZU SCHÜTZEN.

WICHTIG IST DIE ERHALTUNG DES GESCHLOSSENEN WALDSTÜCKS, DEM EINE EINFRIEDUNG DER SÜDLICH UND NÖRDLICH ANGRENZENDEN BAUGRUNDSTÜCKE SEHR ENTGEGENKOMMEN WÜRDE.

STÖRUNGEN WIRKEN SICH WÄHREND DER BAUZEIT AUF DIE BEWOHNER DER RANDBLÖCKE DER LOMONOSSOW-STRASSE, DES SCHUL- UND KINDER-GARTENBETRIEBES AUS.

ZUR ERHEBLICHEN BEEINTRÄCHTIGUNG DER ERHOLUNGSWIRKSAMKEIT KOMMT ES WÄHREND DER BAUPHASE IM BEREICH DER KLEINGARTEN-ANLAGEN.

3. ERMITTLUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

DIE ERMITTLUNG DES MIT DER BEBAUUNG IN ZUSAMMENHANG STEHENDEN EINGRIFFS, IST VOR DEM HINTERGRUND DES ABBAUS VORHANDENER KONFLIKTE ZU SEHEN.

DIE ERMITTLUNGEN DER EINGRIFFE BEZIEHEN SICH AUF DIE DERZEITIGE LANDSCHAFTLICHE SITUATION UND BERÜCKSICHTIGEN BESTEHENDE KONFLIKTE UND DEREN BESEITIGUNG.

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

DIE GRUNDSTÜCKE SIND IN IHRER GRÖSZE UND NUTZUNG SO GEWÄHLT, DASZ DIE ANLAGE VON GRÜNFLÄCHEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN NOTWENDIG WIRD.

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 EINZELNEN BAUFELDERN ZUGEORDNET UND FLÄCHENMÄSZIG DEFINIERT.

DIE ZUORDNUNG DES ÖFFENTLICHEN FREIRAUMES IN DIE AUSGLEICHS- MASZNAHMEN DER EINZELNEN BAUVORHABEN IST IDEELL, ALS RECHNERISCHE GRUNDLAGE DES AUSGLEICHES ZU WERTEN UND SOMIT NICHT ABSCHNITTSWEISE 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.

BAUFELD 1

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERTPUNKTE JE m2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP. 1	SP. 2	SP. 3	SP. 4	SP. 5	SP. 6

BESTAND

Gräben mit ver- krauteten Böschungen	36	500	500	18000	18000
intensiv gen. Acker	11	22856	0	251416	0
		23356	500	269416	18000

AUSGLEICH

Baumgruppen standortgerecht	33		1536		50688
Allee, einh. standortger.	31		320		9920
Ufergehölze standortgerecht	44		160		7040
temporäre Becken	25		700		17500
befest. und begrünte Fl. (7+3)	10		10418		104180
Röhricht	53		160		8480
Wasserpflanzen	50		120		5280
extensiv gen. Wiese	44		500		22000

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERTPUNKTE JE m2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP. 1	SP. 2	SP. 3	SP. 4	SP. 5	SP. 6
überbaute Flächen	3		8942		268260
Ausgleich auf eigener Fläche		23356	22856	269416	247914
Ausgleich auf öffentl.Fläche			500		22000
Gesamt		23356	23356	269416 =====	269914 =====

Da die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück des Baufeldes 1 nicht ausreichen, wird festgelegt, daß die östlich liegende öffentliche Grünfläche einschl. Grabenreinigung auf 200 m Länge in die Ausgleichsmaßnahme einzubeziehen ist.

Es sind 500 m2 öffentl.Grünfläche zu säubern und 500 m2 extensive Rasenfläche herzustellen.

Bei einem gemittelten Wert von 6,00 DM/m2 entspricht die Maßnahme einer Ablösesumme von 6.000,00 DM.

BAUFELD 2

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERTPUNKTE JE m2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP. 1	SP. 2	SP. 3	SP. 4	SP. 5	SP. 6
<u>BESTAND</u>					
Erlenbruchwald (63-3)	60	15300	15300	918000	918000
temporäres Kleingewässer (47-3)	44	340	340	14960	14960
Feuchtgrünland nährstoffreich	47	1500		70500	
intensiv gen. Acker	11	19885		218735	
		37025	15640	1222195	932960
<u>AUSGLEICH</u>					
Baumgruppen standortgerecht	33		1424		46992
Ufergehölze standortgerecht	44		112		4928
temporäre Becken	25		1900		47500
befest. und begrünte Fl. (7+3)	10		9155		91550
Röhricht	53		440		23320
Wasserpflanzen	50		200		10000
Erlenbruch säubern	3		14900		14900
Gewässer renat.	3		340		1020

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERTPUNKTE JE m2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP. 1	SP. 2	SP. 3	SP. 4	SP. 5	SP. 6
überbaute Flächen	3		8554		25662
Ausgleich auf eigener Fläche		37025	21385	1222195	236752
Ausgleich auf öffentl.Fläche			15640		58920
Gesamt		37025	37025	1222195	1228632

Da die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück des Baufeldes 2 nicht ausreichen, wird festgelegt, daß der südlich liegende Erlenbruch in die Ausgleichsmaßnahme einzubeziehen ist.

Es sind 15642 m2 öffentl.Grünfläche zu säubern und das Kleingewässer ist zu renaturieren. Erlen und Weiden sind nachzupflanzen.

Bei einem gemittelten Wert von 6,00 DM/m2 entspricht die Maßnahme einer Ablösesumme von 93.852,00 DM.

BAUFELD 3

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERTPUNKTE JE m2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP. 1	SP. 2	SP. 3	SP. 4	SP. 5	SP. 6
<u>BESTAND</u>					
intensiv gen. Acker	11	47700		524700	
Ruderalflur artenarm	13	18000		234000	
		65700		758700	
<u>AUSGLEICH</u>					
Gebüsche, Hecken heimisch	27		3080		83160
Baumgruppen standortgerecht	33		3840		126720
Ufergehölze standortgerecht	44		160		7040
temporäre Becken	25		1400		35000
befest. und begrünte Fl. (7+3)	10		28180		281800
Röhricht	53		240		12720
Wasserpflanzen	50		120		6000
Extensivrasen	21		6800		142800
überbaute Flächen	3		21880		65640
Ausgleich auf eigener Fläche		65700	54700	758700	497960
Ausgleich auf öffentl. Fläche			11000		262920
Gesamt		65700	65700	758700	760880

Da die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück des Baufeldes 3 nicht ausreichen, wird festgelegt, daß die westlich anschließende extensive Rasenfläche, einschließlich der Rahmenpflanzung, bis an die Nobelstraße in die Ausgleichsmaßnahmen einbezogen werden.

Es sind 11000 m² öffentl.Grünfläche neu anzulegen.

Bei einem gemittelten Wert von 15,50 DM/m² entspricht die Maßnahme einer Ablösesumme von 170.500,00 DM.

BAUFELD 4

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERTPUNKTE JE m2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP. 1	SP. 2	SP. 3	SP. 4	SP. 5	SP. 6
<u>BESTAND</u>					
extensiver Wiesenrain	36	5200	5200	18720	18720
Soll	50	700	700	35000	35000
Gräben mit ver- krauteten Böschungen	36	200	200	4700	4700
intensiv gen. Acker	11	13000		143000	
Ruderalflur artenarm	13	9080		9080	
		28280	6200	495140	234100
<u>AUSGLEICH</u>					
Gebüsche, Hecken heimisch	27		1880		50760
Baumgruppen standortgerecht	33		800		26400
befest. und begrünte Fl.	7		6200		43400
extensiv gen. Wiese	44		2700		118800
überbaute Flächen	3		10500		31500
Ausgleich auf eigener Fläche		28280	17500	495140	101300
Ausgleich auf öffentl. Fläche			10780		403660
Gesamt		28280	28280	495140	504960

Da die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück des Baufeldes 4 nicht ausreichen, wird festgelegt, daß die nordwestlich anschließende öffentlichen Grünflächen in die Ausgleichsmaßnahmen einbezogen werden.

Die öffentliche Grünfläche beträgt 10780 m², davon sind 4080 m² Gehölzpflanzung und Wiesenfläche neu anzulegen. Das Soll ist zu reinigen, entlang des Wassergrabens sind Weiden-Bäume zu pflanzen.

Bei einem gemittelten Wert von 8,50 DM/m² entspricht die Maßnahme einer Ablösesumme von 91.630,00 DM.

Erschließungsstraße und Gehwege

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERTPUNKTE JE m2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP. 1	SP. 2	SP. 3	SP. 4	SP. 5	SP. 6
<u>BESTAND</u>					
Erlenbruchwald (63-3)	60	2930	1300	175800	78000
Gebüsch, Hecken	27	1300	1300	35100	35000
Gräben mit verkrauteten Böschungen	32	520	520	16640	16640
Baumgruppen	33	320	320	10560	10560
intensiv gen. Acker	11	8490		93390	
		13560	3440	331490	140300
<u>AUSGLEICH</u>					
Gebüsche, Hecken heimisch	27		3340		90180
Baumgruppen standortgerecht	33		1200		39600
Ufergehölze standortgerecht	44		112		4928
temporäre Becken	25		1900		47500
versiegelte Straßen-u. Wegefl.	3		3400		10200
extens.gen. Wiese	44		1290		56760
Sandgeschl. Gehweg	6		570		570
Ausgleich auf westl. öffentl. Fläche		10410	10410	331490	354280

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf der östlich anschließenden öffentlichen Fläche in Form von Gehölz- und Baumpflanzungen und Wiesenfläche entlang des Rote-Burg-Graben, herzustellen.

Es ist eine Fläche von 3800 m² mit heimischen Gehölzen und Baumgruppen zu bepflanzen und 1290 m² Wiesenfläche anzulegen.

Bei einem gemittelten Wert von 18,50 DM/m² entspricht die Maßnahme einer Ablösesumme von 94.165,00 DM.

Öffentliche Grünflächen

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERTPUNKTE JE m2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP. 1	SP. 2	SP. 3	SP. 4	SP. 5	SP. 6
<u>BESTAND</u>					
Gräben mit verkrauteten Böschungen	32	2000	2000	72000	72000
Ruderalflur wärmeliebend	36	10730	10730	386280	386280
Ruderalflur artenarm	13	8000		104000	
intensiv gen. Acker	11	4700		51700	
		254300	12730	613980	458280
<u>AUSGLEICH</u>					
Gebüsche, Hecken heimisch	27		2180		58860
Baumgruppen standortgerecht	33		320		10560
extensiv gen. Wiese	44		2200		968000
Kleingärten	20		8000		152000
		25430	25430	613980	776500

Von den öffentlichen Flächen verbleiben die Kleingartenanlage und der südöstlich liegende Grabenbereich.

Es ist eine Fläche von 25.430 m2.

Bei einem gemittelten Wert von 8,50 DM/m2 kostet die Herstellung 216.155,00 DM.

GESAMTBILANZ - Zusammenstellung

NUTZUNGS- BIOTOPTYP NACH BIOTOPWERTLISTE	WERTPUNKTE JE m2	FLÄCHENANTEIL (m2)		BIOTOPWERT	
		VORHER	NACHHER	VORHER	NACHHER
SP. 1	SP. 2	SP. 3	SP. 4	SP. 5	SP. 6
Baufeld 1		23356	23356	269416	269914
Baufeld 2		37025	37025	1222195	1228632
Baufeld 3		65700	65700	758700	760880
Baufeld 4		28280	28280	495140	504960
E-Str.+Gehweg		10410	10410	331490	331490
Öffentl.Anlagen		25430	25430	613980	776500
Gesamtbilanz		190201	190201	3690921	3872376

BEZOGEN AUF DEN DERZEITIGEN ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT IM BEARBEITUNGSGEBIET WIRD NACH DEN BAUMASZNAHMEN DAS KONFLIKT-POTENTIAL FÜR DAS LANDSCHAFTSBILD, DIE LANDSCHAFTS GEBUNDENE ERHOLUNG SOWIE DIE TIER- UND VOGELWELT GERINGER SEIN.

DIE ANGESTREBTEN AUSGLEICHSMASZNAHMEN SIND MIT EINEM VERHÄLTNISS VON 1:1,05 AUSGEWIESEN UND VERBESSERN 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.

IV MASZNAHMEN DER GRÜNORDNUNG

1. AUSGLEICHSMASZNAHMEN

DIE BEEINTRÄCHTIGUNG DER TIER- UND VOGELWELT IST UNTERGEORDNET, DA DIE HAUPTLEBENSÄRÄUME ERHALTEN BLEIBEN UND AUSGEBAUT WERDEN.

ZU BERÜCKSICHTIGEN IST WEITERHIN DIE GÜNSTIGE LAGE DES BEBAUUNGSGBIETES, DIE INSGESAMT EINE GERINGE BEEINTRÄCHTIGUNG DES LANDSCHAFTSBILDES, DER VOGEL- UND TIERWELT BEWIRKT.

DURCH ÄNDERUNG VON MINDERWERTIGEN FLÄCHEN ZU HOCHWERTIGEN WIESENBEREICHEN, DEN AUFBAU VON SCHILF- UND RÖHRICHTZONEN ENTLANG DES SOLLS UND ANSCHLIESZENDEN GRABENBEREICHES, DURCH ANLAGE KOMPAKTER GEHÖLZFLÄCHEN MIT HEIMISCHEN ARTEN WERDEN BESTEHENDE KONFLIKTE ABGEBAUT UND HOCHWERTIGE AUSGLEICHSLÄCHEN GESCHAFFEN.

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

UM DAS ANFALLENDE OBERFLÄCHENWASSER DES BEBAUUNGSGBIETES AUFZUFANGEN UND ÜBER DEN ROTE-BURG-GRABEN ABZULEITEN, SIND DIE NEUANLAGE VON DREI REGENRÜCKHALTEBECKEN IM BEBAUUNGSGBIET NOTWENDIG.

SIE LIEGEN INNERHALB DER BAUGRUNDSTÜCKE UND WERDEN ALS TEICHANLAGEN MIT SCHILFRANDZONEN AUFGEBAUT.

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

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

DIE ÜBERLEGUNG DIESE TEICHANLAGEN ALS FEUERLÖSCHTEICHE 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 LEBENSÄRÄUME FÜR TIER- UND PFLANZENWELT. ALS GRUNDLAGE ZUR ERRECHNUNG UND BEWERTUNG DES UMFANGES DER EINGRIFFE 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)

2. 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 befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist mit Ausnahme der Zufahrtstraße über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenrückhaltebecken einzuleiten, die auf den Grundstücken, außerhalb des öffentlichen Raumes anzulegen sind.
Aus diesem Becken darf das Wasser nur gedrosselt in den "Rote-Burg-Graben" weitergeleitet werden. Die zulässige Wassermenge beträgt nach Beauftragung des Amtes für Umweltschutz der Stadt Rostock, Abt. Wasserwirtschaft 5 l/s/ha. Die Regenrückhaltebecken sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich.
(Par.9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
2. Die Regenrückhaltebecken sind teichartig anzulegen, mit Absatzbecken im Einlauf (Schilfzone - Wasserstauraum) Der Uferbereich ist als Schilfrand- oder Sumpfbereich aufzubauen.
Baumgruppen oder Einzelbäume wie Erlen, Weiden und Traubenkirsche sind entlang des Uferrandes unter Berücksichtigung technischer, funktioneller Vorgaben zu pflanzen.
(Par.9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
3. Die Uferzone des Rote-Burg-Graben ist als extensiv zu pflegender Wiesenbereich anzulegen und zu unterhalten. Es sind Staustufen mit Knüppeln und Steinen einzubauen.
(Par.9 Abs.1 Nr.16+20 BauGB)
4. Innerhalb der mit einem Erhaltungs- und Pflanzgebot festgesetzten Flächen ist die vorhandene Vegetation und Struktur des Erlenbruchwäldchen mit der Vernässungsfläche zu erhalten und durch Zuführung von Oberflächenwasser zu beleben.
Ebenso ist das Soll einschließlich Grabenbereich zu erhalten und durch den Aufbau einer Schilfrandzone und der naturnahen Gestaltung des Feuchtbereiches sowie der Anpflanzung von Hanf-Weiden und Schwarz-Erlen zu beleben.
(Par.9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 BauGB)
5. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Baumgruppen/ Einzelbäumen (1 Baum / 60 m²) der Arten Eiche, Weide, Birke, Erle zu pflanzen.
(Par.9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

6. Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasen-fugenpflaster) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig. Auf 5 PKW-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. (Par.9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
7. Entlang der Tychsenstraße auf dem privaten Grundstück ist eine Baumreihe zu pflanzen. Der Straßenbereich der Nobelstraße ist weiterführend alleestartig zu bepflanzen. Als Baumarten sind Berg-Ahorn oder Silber-Ahorn mit Stammumfang 20-25 cm zu verwenden. Die Erschließungsstraße ist einseitig mit Bäumen zum Teil alleestartig mit Pappeln und in Gruppen mit Trauben-Erlen, Eichen und Ahorn zu bepflanzen. (Par.9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
8. Die öffentliche Grünfläche der Dauerkleingärten ist mit einer natürlich freiwachsenden Hecke einzugrünen. Es sind z.B. Hundsrose, Heckenkirsche, Schneebeere durchsetzt mit Baumgruppen/Einzelbäume (1 Baum /40 m2) der Arten Ahorn, Eiche, Erle zu pflanzen. (Par.9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
9. Die einzelne Parzelle der Kleingartenanlage ist mit einer Fläche von ca. 300 m2 bemessen und gestattet die Errichtung eines Gartenhäuschens von 24 m2. (Par.9 Abs.1 Nr. 15)
10. Die Wander- und Radwege sind dem Landschaftsraum angepaßt in wassergebundener Wegedecke zu befestigen. (Par.9 Abs.1 Nr. 11)
11. Während des gesamten Baugeschehens sind Schutzmaßnahmen in Form von Einzäunungen für das vorhandene Erlenbruch-wäldchen und den Soll-Graben-Bereich vorzunehmen. Für die geplante Straßenbeleuchtung der Planstraße 2 sind im Bereich der vorhandenen Bäume für die Wurzel-bereiche Schutzmaßnahmen nachzuweisen.
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 einzelnen Baufeldern zugeordnet. (siehe Begründung Textteil/B-Plan)

V. KOSTENSCHÄTZUNG

IN DIE KOSTENSCHÄTZUNG WERDEN NUR DIE AUSGLEICHSMASZNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM AUFGENOMMEN.

NICHT EINBEZOGEN SIND DIE ANLAGE DER REGENRÜCKHALTEBECKEN, DIE STRASSE UND DER LÄNGSLAUFENDE GEHWEG.

DIE KOSTEN SETZEN SICH ZUSAMMEN AUS:

- ERDBAUARBEITEN (GELÄNDEMPELLIERUNG)
- WEGEBAUARBEITEN (SANDGESCHLÄMMTE WANDERWEGE)
- BERÄUMUNGS- UND SÄUBERUNGSARBEITEN
- KULTURBODENANDECKUNG (TEILWEISE CA.50% DER ÖFFENTL.FLÄCHEN)
- VORBEREITUNG DER PFLANZFLÄCHEN
- VORBEREITUNG DER WIESEN- UND RASENFLÄCHEN
- GEHÖLZPFLANZUNG UND ANSAAT
- MULCHEN UND DREIJÄHRIGE PFLEGE

DIE MITTLEREN AUSFÜHRUNGSKOSTEN (GEMITTELT ERFAHRUNGSWERT) BETRAGEN FÜR DIESE LEISTUNGEN PRO m² 10,50 DM.

DAS ERGIBT:

FÜR EINE FLÄCHE VON 64.029 m ² x 10,50 DM =	672.302,00 DM
+ PLANUNGSKOSTEN NETTO	75.074,00 DM
	<u>747.376,00 DM</u>

AUFGESTELLT:

ROSTOCK, DEN 31.01.93

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

