

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 07.WA.136
Wohngebiet Kuphalstraße der Hansestadt Rostock**

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 02.04.2003

ausgefertigt am 7.5.2003




Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Grundlagen**
 - 2.1 Lage im Raum / Geltungsbereich
 - 2.2 Bestand
 - 2.3 Eigentumsverhältnisse
 - 2.4 Rechtsgrundlagen
 - 2.5 Altlastenunbedenklichkeit
 - 2.6 Planungsrechtliche Voraussetzung
- 3. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption**
 - 3.1 Bauungskonzept –Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2 Spielflächen
- 4. Gestalterische Festsetzungen**
- 5. Verkehr**
 - 5.1 Erschließung
 - 5.2 Ruhender Verkehr
 - 5.3 Öffentlicher
 - 5.4 Fußweg
- 6. Grünordnung und Eingriffsermittlung**
 - 6.1 Versiegelung der Flächen
 - 6.2 Gebäudehöhe
 - 6.3 Ökologische Bedeutung des Bestandes
 - 6.4 Ökologische Bedeutung des Vorhabens
 - 6.5 Eingriffsermittlung für Bäume
 - 6.6 Erhalt von Einzelbäumen
 - 6.7 Eingriffsermittlung in das Schutzgut Boden
 - 6.8 Niederschlagswasser
 - 6.9 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
- 7. Technische Ver- und Entsorgung**
 - 7.1 Wasser
 - 7.2 Abwasser
 - 7.3 Behandlung des Niederschlagswassers
 - 7.4 Stromversorgung
 - 7.5 Gasversorgung
 - 7.6 Fernmeldewesen
 - 7.7 Beseitigung von Abfällen
 - 7.8 Löschwasserversorgung
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Ermittlung der Erschließungskosten**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll für diesen Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Nachverdichtung und Abrundung des Stadtteils geschaffen werden.

Eine Wohnbauentwicklung ist hier städtebaulich sinnvoll, da die Fläche größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist und diese Nutzung entsprechend fortgesetzt wird, hierfür keine für Naturschutz und Landschaftspflege wertvollen Flächen in Anspruch genommen werden müssen, eine verkehrliche Anbindung besteht und verschiedene Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

2. Grundlagen

2.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Fläche des Flurstücks 329/4 mit einer Größe von ca. 5.925 qm und einer Teilfläche eines städtischen Flurstücks mit ca. 915 qm. Die Gesamtgröße beträgt somit ca. 6.840 qm. Das Plangebiet liegt:

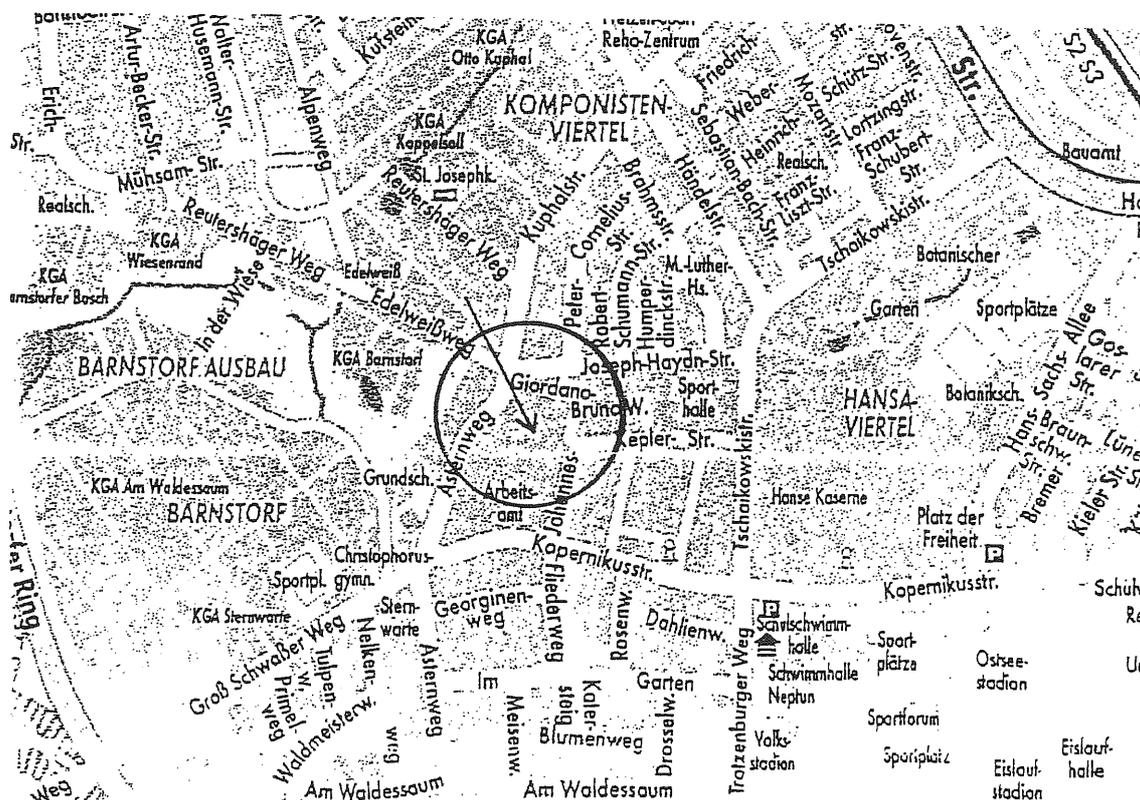
östlich der Kuphalstraße

südlich der Joseph-Haydn-Straße,

westlich der Johannes-Kepler-Straße, des Giordano-Bruno-Weges

nördlich der Kopernikus-Straße

Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte zu ersehen.



2.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.800 qm und ist zur Zeit mit ca. 150 Garagen in ein- bzw. doppelreihiger Aufstellung auf einer Fläche von ca. 2.555 qm bebaut. Diese Garagen werden heute größtenteils nicht mehr genutzt.

Die Zuwegungen weisen eine kieswassergebundene Oberfläche auf. Die Flächen vor den Garageneinfahrten sind zum Teil mit Beton befestigt. Die meisten der Einfahrten sind jedoch mit hohem unberührten Gras versehen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese nicht mehr genutzt werden.

An der Kuphalstraße befinden sich zwei alte Linden, an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 325/1 ein größerer Ahorn, diese Einzelbäume sollen erhalten bleiben. Zwischen den einzelnen Garagen haben sich Holunderbüsche, Eschen, eine Birke und Ahornbäume angesiedelt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich Eschen- sowie Ahorn- und Pappelgruppen. Einige Eschen und Pappeln sollen erhalten bleiben. Das Gelände fällt von Norden nach Süden etwas ab.

Im Norden grenzt die vorhandene ältere Wohnbebauung von Reutershagen an, im Osten befindet sich ein Neubaugebiet mit Reihenhäusern und dreigeschossigem Wohnungsbau. Südlich grenzt ein Grundstück des Bundesvermögensamtes an, das von der Marineverwaltung genutzt wird. Dieses teilweise bebaute Gelände soll in Zukunft nachverdichtet werden und bildet mit der geplanten Neubebauung an der Kuphalstraße den Abschluss der östlichen Straßenkante Kuphalstraße.

An der Kuphalstraße befindet sich ein Platz mit Wertstoffcontainern, der in diesem Bereich verbleiben soll.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im privaten Eigentum und z.T. im Eigentum der Stadt Rostock. Der Investor erwirbt eine Teilfläche des städtischen Grundstücks.

2.4 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes v. 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- b) die Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung v. 6. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVObI. M-V S. 531)
- c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993

2.5 Altlastenunbedenklichkeit

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass der weitaus überwiegende Teil der oberflächennahen

Bodenablagerungen unbelastet ist und deshalb laut LAGA dem Zuordnungswert Z0 entspricht. Für die relativ geringfügig belasteten Böden in Teilbereichen mit den ermittelten Zuordnungswerten Z1.2, bzw. Z1.1 sollten noch ergänzende Untersuchungen für das weitere Vorgehen vorgenommen werden.

2.6 Planungsrechtliche Voraussetzung

Als Plangrundlage dient der Plan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Renate Lorenz mit dem Stand vom Januar 2002, der mit dem Katasteramt Rostock abgestimmt ist.

Der als Flächennutzungsplan fortgeltende Generalbebauungsplan der Stadt Rostock stellt die Fläche in Hinblick auf die vorhandenen Strukturen wie Wohnen und militärische Nutzung (Verwaltungsbauten) als „Sonstiges Baugebiet“, dar. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB Rechnung zu tragen, wird in der vorliegenden Planung Bezug auf die umliegende Bebauung genommen, die sich größtenteils als Wohnbebauung darstellt. Durch die geplante Wohnnutzung wird eine Abrundung des Gebietes in südlicher und westlicher Richtung erreicht. Der VEP wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ziele der überörtlichen Planungen und der Raumordnung werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Städtebaulich wird hier eine Lücke geschlossen und die Nutzung an die Umgebung angepasst.

Die Planung unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht (UVP-Pflicht), da der Prüfwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche ab dem eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen ist, nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG weit unterschritten wird.

Entsprechend den Regelungen des LNatG M-V ist für einen Bebauungsplan ein Grünordnungsplan zu erstellen. Auf Grund der geringen Größe und Wertigkeit und der Lage im Innenbereich wird gemäß § 13 LNatG auf eine gesonderte Planunterlage verzichtet. Alle erforderlichen Aussagen für die Grünordnung und die Eingriffsregelung werden Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

3.1 Bebauungskonzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Städtebauliches Ziel ist eine Nachverdichtung der Wohnbebauung dieses Gebietes auf einer bereits bebauten Fläche, ohne Inanspruchnahme von naturhaushaltlich höherwertigem Grund und Boden. Es sollen hier bestehende gemischte Strukturen der umliegenden Bebauung aufgenommen und ergänzt werden.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vorgesehen sind Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt ca. 35 Wohneinheiten (Wohneigentum). Es wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. So kann die Grundfläche der Gebäude bei einer ausreichenden Wohnfläche gering gehalten und der Versiegelungsgrad des Bodens auf ein Minimum reduziert werden.

Für dieses WA–Gebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Bei einer Gebietsgröße von 6.840 qm ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von 2.730 qm. Die gemäß §19 (4) BauGB zulässige Überschreitung um 50 von Hundert ist durch Festsetzung ausgeschlossen, um dem Minimierungsgebot zu entsprechen.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das Dachgeschoss kann ausgebaut oder als Staffelgeschoss ausgebildet werden, ohne jedoch ein Vollgeschoss zu sein. Das findet in der GFZ von 0,8 seinen Niederschlag. Die Gebäudehöhe wird auf max. 10,00 m über Oberkante Erschließungsweg festgesetzt.

Vorhandene ortsbildprägende Strukturen der neueren, östlich angrenzenden Bebauung werden somit aufgenommen.

Die Festlegung der Bauweise sowie die Baugrenze entlang der Straße dienen der Sicherung der im städtebaulichen Konzept beabsichtigten Raumbildung.

3.2 Spielflächen

Im Zentrum des Gebietes ist eine 175 qm große Fläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfläche für Kleinkinder festgesetzt. Der Spielplatz liegt in Sicht- und Rufweite der Wohnungen und ist für die Kinder gefahrlos zu erreichen, da das gesamte Gebiet als verkehrsberuhigter Bereich (kein Durchgangsverkehr) angelegt ist und nur die Anwohner diese Verkehrsflächen nutzen.

Hecken grenzen den Platz deutlich gegenüber den angrenzenden Flächen ab und bilden einen Windschutz. Der Platz wird sehr gut besonnt, Bäume sorgen für den notwendigen Schatten.

Die Größe und Beschaffenheit der Kinderspielfläche für Kleinkinder bis zu 6 Jahren wird einerseits in der LBO M/V als auch weitergehend in der Satzung der Stadt Rostock geregelt. Nach der neuesten Fassung beträgt die Mindestfläche 65 qm, bei mehr als 5 Wohnungen erhöht sich die Mindestgröße um 5 qm je Wohneinheit.

Auf das Vorhaben bezogen, bei dessen Planung von max. 35 Wohneinheiten ausgegangen wird, wäre so eine Fläche von 215 qm erforderlich. Die LBO lässt in § 8 Abs. 4 aber auch Einschränkungen zu, wenn die Art oder die Lage der Wohnungen die Bereitstellung von Spielflächen nicht erfordern.

Bei den 5 Wohngebäuden sind in jedem Geschoss zwei bzw. drei Wohneinheiten geplant. Das ergibt, auf die Erdgeschossesebene bezogen, 13 Wohneinheiten, die über einen eigenen Gartenanteil verfügen und somit nicht auf den Kinderspielplatz angewiesen sind. Auf die Fläche bezogen ergeben die 13 WE x 5 qm = 65 qm, die im Folgenden bei der Berechnung für die Spielplatzgröße unberücksichtigt bleiben. Für die übrigen 22 Wohneinheiten, die im 1. Obergeschoss oder im Dachgeschoss angesiedelt sind, ist ein Spielplatz für Kleinkinder mit einer Größe von 175 qm (max. 65 qm zuzüglich 22 WE x 5 qm = 110 qm) nachzuweisen, die durch die ausgewiesene Fläche abgedeckt ist.

Die Aktivitäten der 6 bis 12-jährigen erstrecken sich über das ganze Quartier, das bedeutet, dass sich alle vorhandenen Flächen wie Höfe, Parkflächen, der Quartiersrand mit reduzierter Nutzungsbindung, Verkehrsflächen und Rasenflächen als bevorzugte Aktionsflächen darstellen.

Zusätzlich können auch noch die Verkehrsflächen zu Spielzwecken herangezogen werden. Die Wendeanlage, die sich zwischen den ausgewiesenen Spielflächen befindet, eignet sich gut für das Befahren mit Rollern, Rädern u.ä. sowie für andere

Kinderspiele. Die Spielplätze können mit Spielgeräten und Sandkästen ausgestattet werden, für Ballspiele eignen sich besonders gut die Verkehrsflächen. So entsteht im Zentrum des Baugebietes ein großzügiges Angebot an Spielmöglichkeiten für alle Kinder bis zu 12 Jahren, die geforderten Spielflächen können als ausreichend angesehen werden.

4. Gestalterische Festsetzungen

Das neue Baugebiet soll sich städtebaulich harmonisch in die nähere Umgebung einfügen. Zu diesem Zweck sind Festsetzungen über die Gestaltung der Fassaden, der Dachform und der Eindeckung getroffen worden, sowie über die Beschaffenheit der Stellplätze und Einfriedungen.

In der Umgebung sind Satteldächer mit unterschiedlichen Neigungen vorherrschend, deshalb wird diese Form angestrebt.

Als Dachform sind geneigte Dächer bis 45° oder ein Staffelgeschoß zulässig. Die Hauptdächer sind mit Pfannen einzudecken. Für Nebenanlagen werden zusätzlich Flachdächer und Pultdächer zugelassen. Diese Dächer können auch begrünt werden. Das Dachgeschoss als Staffelgeschoss darf kein Vollgeschoss bilden. Staffelgeschosse erlauben eine gute Wohnqualität, weil die Einschränkung durch Dachschrägen entfallen kann.

In der Umgebung herrscht bei der Fassadengestaltung Verblendmauerwerk vor. Um der Vielfältigkeit Raum zu geben, soll hier Verblendmauerwerk, Putz und auch Holz als Material zulässig sein. Holzverkleidung in Verbindung mit Verblender oder Putz bieten reizvolle Gestaltungsmöglichkeiten, die dem neuen Baugebiet ein eigenes Gesicht geben können. Dadurch dass auch Gestaltungsmerkmale (Putz und Verblendmauerwerk) aus der Umgebung aufgegriffen werden, ist eine Verbindung gegeben.

Einfriedungen sind als laubabwerfende Hecken festgesetzt um eine gute Durchgrünung des Baugebietes und eine bessere Qualität für das Wohnumfeld zu erzielen. Bäume und Sträucher bieten Lebensraum für Tiere und andere Pflanzen. Zu den stadtgestalterischen Zielen gehören die ablesbare Gliederung von Nutzungsbereichen und die Erlebbarkeit räumlicher Ordnung sowie der Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild.

An der Baugebietsgrenze kann zusätzlich, aber nicht höher als max. 70 cm, ein Zaun gesetzt werden, um gegenüber den anderen Grundstücken eine klare Abgrenzung zu schaffen.

Die Oberflächenbeschaffenheit der Stellplätze ist aus ökologischen Gründen versickerfähig herzustellen, um den Versiegelungsgrad des Bodens auf ein Minimum zu reduzieren.

5. Verkehr

5.1 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Kuphalstraße, die innere Erschließung durch eine neu anzulegende Privatstraße, die als Mischverkehrsfläche in höhengleicher Ausführung festgesetzt wird. Angestrebt wird ein verkehrsberuhigter Bereich, da es ein zu Wohnzwecken genutztes Gebiet ist. Die Straße weist überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktionen auf, Fußgänger sollen den Vorrang haben, die Gestaltung der Straße muss den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt.

Als geschwindigkeitsmindernde Maßnahme ist im Einfahrtsbereich eine Einengung der Fahrbahn vorgesehen, die gleichzeitig als Schutzmaßnahme für den Ahorn getroffen ist. Die weitergehende Planung und Umsetzung wird in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde getroffen.

Fahrgassen und überwiegend als Gehflächen genutzte Bereiche werden durch unterschiedliche Oberflächen (Material, Struktur, Farbe) gekennzeichnet. Gehflächen werden als befahrbare Pflasterstreifen mit breiten Rasenfugen ausgebildet. Zwischen Fahrgassen und Hausgartenflächen ergibt sich so ein fließender Übergang.

Die vorgesehene Fahrgassenbreite beträgt im Einfahrtsbereich 4,75 m, in diesem Bereich ist der Begegnungsfall PKW / LKW möglich. Nach der Kurve in südlicher Richtung wird die Fahrbahn auf 4,00 m verschmälert. Diese Breite erlaubt das Befahren mit Personenkraftwagen im Gegenverkehr. Das Befahren mit Lastkraftwagen wird eher die Ausnahme darstellen (Müllfahrzeuge, Umzugswagen, Feuerwehr), im Begegnungsfall stehen die Fahrgasse zum Parkplatz oder die Wendeanlage als Ausweichmöglichkeit zur Verfügung.

Die Wendeanlage mit einem Durchmesser von 19,0 m erlaubt ein Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen.

Zur optischen Gliederung des Straßenraumes werden Bäume angepflanzt, die durch Baumscheiben gegen Bodenverdichtung zu schützen sind. Die für straßenbegleitende Baumpflanzungen erforderliche Mindestbreite der Baumstreifen von 2,50 m wird hierbei nicht ganz erreicht. Allerdings ist hier nur eine einseitige Befestigung durch Verkehrsflächen vorgesehen, so dass die angrenzenden Grünflächen in ausreichendem Maß zur Förderung des Wachstums beitragen können.

5.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohneinheiten werden in Tiefgaragen untergebracht und auf im Plan festgesetzten Flächen werden Besucherparkplätze nachgewiesen.

5.3 Fußweg

Entlang der Kuphalstraße ist ein neuer öffentlicher Fußweg geplant, der an den von der Joseph-Haydn –Straße aus kommenden bereits vorhandenen Fußweg anschließt. Zwischen der Straße und dem Fußweg soll auch hier ein Grünstreifen als Verkehrsbegleitgrün angelegt werden, der auch für die beiden Linden genügend unversiegelte Vegetationsfläche bietet.

6. Grünordnung und Eingriffsermittlung

Um den Bewohnern des Gebietes ein qualitativ hochwertiges Umfeld zu schaffen und eine Anpassung an die Umgebung zu erzielen, sind im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt worden, die im Plan- und Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ihren Niederschlag finden.

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Hausgarten herzustellen. Es entstehen zusammenhängende begrünte Flächen und durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird für das Gebiet gegenüber dem Ist-Zustand eine wesentliche Verbesserung in quantitativer sowie in qualitativer Hinsicht erreicht.

6.1 Versiegelung der Flächen

Die Fläche des Plangebietes ist bereits mit 150 Garagen bebaut. Durch die Wiederverwendung von brachliegenden bebauten Flächen wird der Bodenschutzklausel mit der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Das geplante Vorhaben mit ca. 35 Wohneinheiten und den dazugehörigen Verkehrsflächen beansprucht insgesamt ca. 915 qm weniger versiegelte Fläche als die derzeitige Bebauung. Es treten hier keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf, die Auswirkungen auf die Belange des Bodens hinsichtlich der Versiegelung sind als gering zu bewerten. Es gibt keine Flächenverluste, keine biologischen Funktionsverluste oder – minderungen und keine Freiraumstrukturverluste. Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gehen von dem Vorhaben keine Verschlechterungen aus.

Die Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch die verkehrliche Belastung (35 Wohneinheiten) hinsichtlich der Luft und des Lärms wird im Vergleich zu der derzeitigen Garagennutzung nicht größer werden, selbst wenn ein Großteil der Garagen heute nicht mehr genutzt wird.

6.2 Gebäudehöhe

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird es gegenüber dem Ist-Zustand eine Veränderung geben. Es sind zwei Vollgeschosse geplant mit der Möglichkeit eines ausgebauten Dachgeschosses (Gebäudehöhe max. 10,00 m).

Die an das Plangebiet angrenzende Reihenhausbebauung weist die gleiche Höhenentwicklung aus, so dass die geplanten Gebäude keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben.

6.3 Ökologische Bedeutung des Bestandes

Die ökologische Bedeutung dieser Fläche ist als gering einzustufen. Es sind weder direkt noch indirekt besondere Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes betroffen. Die dichte Bebauung mit Garagen und deren Zuwegungen versiegeln z.Z. eine Fläche von knapp 4.000 qm (s.u. Tabelle).

Abgesehen von den beiden zu erhaltenden Linden und dem Ahorn im Norden haben sich im Plangebiet zwischen den Garagen und im südlichen Grundstücksgrenzbereich 38 Bäume angesiedelt. Von diesen Bäumen sollen 16 erhalten bleiben, die im Plan als solche gekennzeichnet sind, die anderen 22 müssen wegen des Vorhabens entfernt werden. (s. Anlage Bestandsplan)

Die Umfeld- und Wachstumsbedingungen des Baumbestandes sind stark eingeschränkt, da die Abstände zwischen den Garagen sehr gering sind und sich deshalb kaum Begleitvegetation entwickeln kann. Ein schmaler Streifen entlang der Einfahrten und der Zuwegung ist mit Gras bewachsen, viele Garagenzufahrten sind allerdings mit Betonplatten befestigt, insofern ist auch hier nur spärlicher Bewuchs.

6.4 ökologische Bedeutung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben weist alle nicht überbaubaren Flächen als Hausgarten aus. Es entstehen so begrünte Flächen von ca. 915 qm auf vorher versiegelten Flächen, was zu einer erheblichen Aufwertung des Gebietes beiträgt.

Die Festsetzung zur Anpflanzung von laubabwerfenden Hecken entlang der Kuphalstraße, der Planstraße und zur Abgrenzung der Stellplätze trägt zu einer guten Durchgrünung des Plangebietes bei. Hier stehen Pflanzungen auf einer Gesamtlänge von ca. 200 m an, das entspricht einer Fläche von 200 qm für Sträucher.

Nach Fertigstellung des Vorhabens wird sich durch die Freistellung für die erhaltenen Bäume ein besseres Umfeld mit neuen Entfaltungsmöglichkeiten und mit weniger eingeschränkten Wachstumsbedingungen ergeben. Insgesamt gesehen findet für das Gebiet eine Verbesserung des ökologischen Status quo statt.

6.5 Eingriffsermittlung für Bäume

Verlust von Bäumen:

Es handelt sich hier um 13 Eschen, 5 Pappeln, 1 Birke und 3 Ahornbäume, deren Stammdurchmesser ungefähr zwischen 0,15 m und 0,30m variieren (eine genaue Abmessung ist hier wegen der Unzugänglichkeit nicht möglich, nach Angabe des Vermessungsbüros wurden sie geschätzt).

Ersatzpflanzungen:

Für die Baumverluste durch das Vorhaben sind im Verhältnis 1:1 Neuanpflanzungen festgesetzt, mit adäquater Qualität und Größe. Die Artenauswahl wird in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege getroffen.

6.6 Erhalt von Einzelbäumen

Die Herstellung eines neuen 2 m breiten Gehweges entlang der Kuphalstraße auf einer bis jetzt noch unversiegelten Fläche wird zu Beeinträchtigungen der Linden führen. Um diese so gering wie möglich zu halten und den Fortbestand der Bäume zu sichern, sind im Kronentraufbereich Wurzelschutzbrücken einzusetzen und diese Flächen als offene Vegetationsflächen auszubilden.

Ein Verschwenken des Gehweges außerhalb des Kronenradius findet erfahrungsgemäß bei Fußgängern keine Akzeptanz, es würde in der „Ideallinie“ ein Trampelpfad als Abkürzung entstehen, der nicht erwünscht wird. Die an den

Gehweg angrenzenden Grünflächen stellen gute Wachstumsbedingungen für die Linden dar.

Für den Ahorn müssen im Bereich der Zufahrt ebenfalls Vorkehrungen getroffen werden, um seinen Bestand zu sichern. Auch jetzt befindet sich hier, allerdings im unbefestigten Zustand, die Grundstückszufahrt, was für den Ahorn auch derzeit schon eine Beeinträchtigung bedeutet.

Durch die Befestigung der Planstraße wird die Wasserdurchlässigkeit allerdings noch weiter eingeschränkt.

Deshalb wird im Kronenbereich eine Einengung der Fahrbahn bis auf 3 m Straßenbreite vorgesehen, um eine Ausweitung der Vegetationsfläche für den Baum zu erhalten. Zwischen der Anliegerstraße und der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Grünstreifen von ca. 1,50 m Breite, der mit dieser zusätzlichen Ausweitung um ca. 1,25 m im Kronenbereich eine Vegetationsfläche von ca. 3,25 m (gemessen von der Mitte des Stammes bis zur befestigten Straße) ergibt. Diese Fläche ist gegen Bodenverdichtung durch Überfahren zu sichern.

Außer diesen gibt es noch weitere 16 Bäume, die erhalten bleiben.

Von einer Biotopkartierung kann hier abgesehen werden, weil von dem Eingriffsvorhaben keine Auswirkungen auf Wertbiotope zu erwarten sind.

6.7 Eingriffsermittlung in das Schutzgut Boden

Nach dem Biotoptypenkatalog M-V handelt es sich um den Biototyp 14.7.8 Parkplatz / versiegelte Fläche, mit einer BiotopwertEinstufung von 0. Diese Einstufung entspricht einem 0 – 0,9 fachen Kompensationserfordernis.

Sind nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe < 1) betroffen, so ist zur adäquaten Wiederherstellung der betroffenen Werte und Funktionen bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses der untere Zahlenwert innerhalb der Bemessungsspanne zu Grunde zu legen.

Bei dem hier vorliegenden Versiegelungsgrad ist ein Kompensationserfordernis von 0,2 fach als angemessen anzusehen.

Bei der Eingriffsermittlung ist zwischen Vollversiegelung durch Gebäude und Teilversiegelung durch befestigte Zufahrten mit versickerungsfähiger Pflasterung zu unterscheiden. Solche Pflasterungen und auch andere offenporige Beläge führen nicht zu einer vollständigen Versiegelung; ein Teil des Niederschlages kann in den Untergrund eindringen und steht der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Erwartete effektive Versiegelung:

bei Gebäuden fließen 100% der Niederschläge ab. Diese Flächen sind mit 1,0 in der Bilanz enthalten; für Gehwege und Stellplätze mit durchlässiger Oberfläche wird ein mittlerer Abflusswert von 0,7 zu Grunde gelegt.

Bezogen auf die vorgesehene Planung ergeben sich daraus folgende Eingriffsflächen:

Versiegelung Gebäudeflächen (1,0)		ca. 1.350 qm
Garagenzufahrten (1,0)		ca. 160 qm
Private Anliegerstraße (1,0)		ca. 500 qm
voll versiegelte Flächen		ca. 2.010qm
teilversiegelte Flächen 870 qm (Gehwege, Stellplätze)	(0,7)	ca. 609 qm
<u>Summe der tatsächlichen Bodenbeanspruchung</u>		ca. 2.619qm

Eingriffsfläche gesamt: ca. 2.619 qm

Bei einer Eingriffsfläche von 2.619 qm und einer Kompensationswertzahl von 0,2 ergibt sich ein Kompensationserfordernis von $2.619 \text{ qm} \times 0,2 = 523 \text{ qm}$.

Versiegelte Flächen: Gegenüberstellung Bestand / Neu

Gegenüberstellung der vorhandenen versiegelten Flächen mit denen des Vorhabens (Gebäude und Planstraße zu 100 %, versickerfähige Flächen wie Gehwege und Stellplätze zu 70 %)

Bestand	Neu	Differenz
zu 100% versiegelt ca. 2.555 qm	zu 100 % versiegelt ca. 2.010 qm	- 545 qm
zu 70 % versiegelt ca. 1.240 qm	zu 70 % versiegelt ca. 870 qm	- 370 qm
gesamt versiegelt ca. 3.795 qm	gesamt versiegelt ca. 2.880 qm	ca. 915 qm

Aus der Gegenüberstellung geht hervor, dass der Bestand ca. 915 qm mehr versiegelten Flächen als das geplanten Vorhabens aufweist.

Für die Entsiegelung von Flächen erhöht sich die Kompensationswertzahl um + 0,5. Das bedeutet bei einem Kompensationserfordernis vom 0,2 fachen, dass mit der Entsiegelung von ca. 915 qm das Erfordernis als ausgeglichen angesehen werden kann.

Durch die Entsiegelung wird das Gebiet qualitativ so aufgewertet, dass es hier keine Verschlechterung des ökologischen Status quo gibt. Die Abweichung vom bisherigen Zustand (Garagen) zum geplanten (Wohnbebauung) Zustand ist nicht so grundlegend, dass von einer Veränderung der Grundflächengestalt ausgegangen werden kann. Die Grundflächennutzung ist in beiden Fällen eine Bebauung.

Durch die neue Nutzung wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt. Die vorgenommene Eingriffsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen die Eingriffe hinreichend ausgeglichen werden und dass es zu einer qualitativen Aufwertung des Gebietes kommt.

6.8 Niederschlagswasser

Laut Bodengutachten sind im ganzen Baugebiet künstliche Auffüllungen in einer Schichtdicke von 0,2 bis 2,0 m anzutreffen, bei denen es sich vorwiegend um sandig-kiesige Erdstoffgemische handelt, die mit Mutterboden und Bauschutt durchsetzt sind.

Im nördlichen Bereich sind unterhalb der Auffüllungen Moränensand und Beckensand anzutreffen, hier wäre eine Versickerung möglich. Im südlichen Bereich sind Lehm- und Mergelböden, die nur schwer wasserdurchlässig sind und deshalb Stauzonen für das Niederschlagswasser bilden.

Weil die Bodenbeschaffenheit des Baugebietes nur in Teilbereichen die Voraussetzung für eine Versickerung hat und um eine Vernässung des südlichen Baugebietes zu verhindern, muss das Regenwasser in das öffentliche Netz eingeleitet werden.

Das vorhandene Mischwassernetz kann allerdings nur geringe Wassermengen mit zeitlicher Verzögerung aufnehmen, so dass hier in Abstimmung mit der EURAWASSER GmbH technische Lösungen für Rückhaltesysteme zu erarbeiten sind.

6.9 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Den Eingriffen stehen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gegenüber :

- Entsiegelung von Flächen in einer Größe von ca. 915 qm,
- Begrenzung der Bodenversiegelung im Baugebiet durch Einhaltung der GRZ von 0,4 inklusive der Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten
- Flächensparende Bauweise durch Geschosswohnungsbau

Zur Kompensierung des Eingriffs erfolgt als Ausgleichsmaßnahme:

- Anlage der nicht überbaubaren Flächen als Hausgärten mit Kinderspiel- und Freizeitflächen (mit ca. 175 qm und 325 qm) mit Bäumen und Sträuchern im Plangebiet
- Anpflanzung von 22 Bäumen im Plangebiet (Ersatz im Verhältnis 1:1)
- Pflanzgebot von laubabwerfenden Hecken auf einer Gesamtlänge von ca. 200m

Landschaftsbild und Lebensraum:

Die der Umgebung angepasste Bebauung mit einer begrenzten Gebäudehöhe trägt wesentlich zur Eingriffsminderung und guten Einbindung in das Gebiet bei. Bei der Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird das Gebiet gut durchgrünt, so dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden können.

Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan führte die Eingriffermittlung zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen die Eingriffe als hinreichend ausgeglichen angesehen werden können und es zu einer qualitativen Aufwertung des Gebietes kommt.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasser

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch zentrale Wasserversorgungsanlagen durch die Stadt Rostock. Der Bereich des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann an die vorhandene Leitung DN 100 AZ Kuphalstraße angeschlossen werden.

7.2 Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation in der Kuphalstraße (Mischwassersystem) eingeleitet. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu erschließen.

7.3 Regenwasserableitung

Eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes ist wegen der Beschaffenheit der Böden nicht möglich, es muss, getrennt vom Schmutzwasser, mit zeitlicher Verzögerung in das öffentliche Netz eingeleitet werden.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der Rostocker Stadtwerke

7.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch das Ortsnetz der Rostocker Stadtwerke

7.6 Fernmeldewesen

Im Bereich der Kuphalstraße sind Trassen für Fernmeldeanlagen vorhanden. Die Versorgung erfolgt durch die Telekom.

7.7 Beseitigung von Abfällen

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden von der Rostocker Stadtreinigung wahrgenommen.

7.8 Löschwasserversorgung

Im geplanten Bebauungsgebiet liegt ein Grundschutz für die Löschwassermengenbereitstellung von 24 m³/h vor. Die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Netz erfolgt durch das Setzen eines Hydranten in der Kuphalstraße.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an der Kuphalstraße. Diese Straße weist ein geringes Verkehrsaufkommen auf, so dass hier keine Überschreitung des zulässigen Lärmpegels für WA-Gebiete stattfindet und keine erheblichen Belästigungen für das Wohngebiet zu erwarten sind. Insofern ist ein Lärmschutzgutachten nicht erforderlich und von Lärmschutzmaßnahmen kann abgesehen werden. Der Verkehr innerhalb

des Plangebietes ist nur quartiersbezogen und so gering, dass er vernachlässigt werden kann.

Das Plangebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet lt. Wärmesatzung der HRO. Damit kommt es zur Versorgung der Wohngebäude mit Fernwärme für den Niedertemperaturbereich durch die Stadtwerke Rostock. Die Nutzung für technologische Zwecke oder zum Kochen bleibt davon unberührt.

9. Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden Erschließungskosten werden wie folgt ermittelt:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§128 BauGB) für den Erwerb, die Freilegung und Herstellung der Flächen für Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für Entwässerung, Beleuchtung und Begrünung.

Baustelleneinrichtung und -räumung

ca. 150 lfm Schmutzwasserleitung einschl. Hausanschlüsse

ca. 150 lfm Regenwasserleitung

500 qm Straßenbefestigung, sowie eine Baustraße

während der Hochbauphase

ca. 65 lfm Gehwegpflasterung entlang der Kuphalstraße

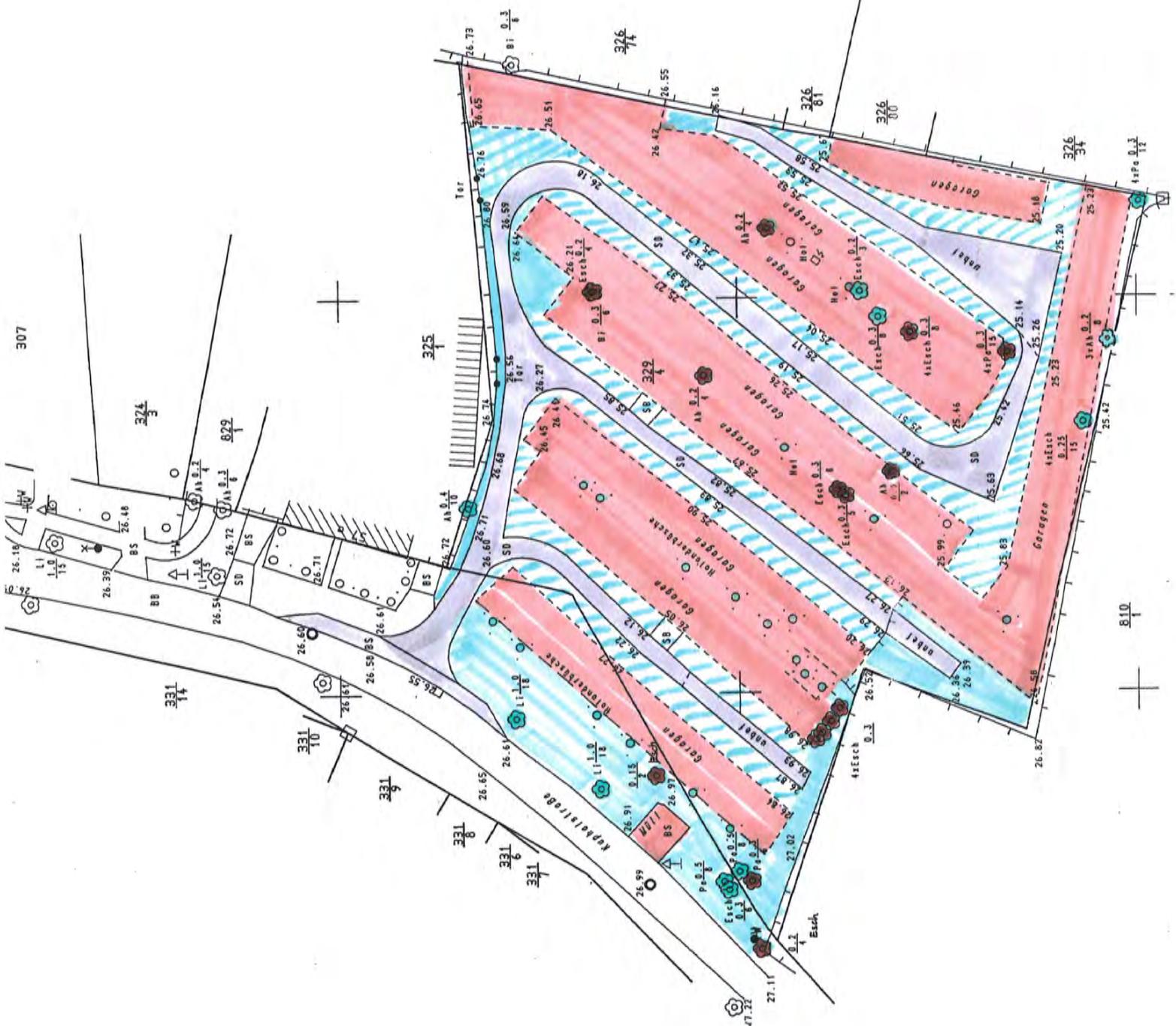
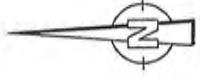
Beleuchtung: 4 Mastleuchten einschl. Kabelverlegung

Kinderspiel- und Freizeitflächen ca. 175 qm und 325 qm,

ca. 22 klein- bis mittelkronige Bäume,

ca. 200 lfm Heckenbepflanzung

Die Finanzierung erfolgt über den Vorhabenträger



- LEGENDE:**
- GARAGEN CA. 2.555 m²
 - ZUFAHRTEN CA. 1.240 m²
 - GRÜN
 - GARAGENZUFAHRTEN TEILS BEFESTIGT
TEILS UNBEFEST.

Schriftsätze – erhaltenswerte Bäume
 Baumart ≠ Stammdurchmesser.
 Kronendurchmesser

Bestand	Erhalt	Verlust	Ersatz
Eschen	20 Stck. ø 0,15 bis 0,30 cm	7 Stck.	13 Stck.
Ahorn	7 Stck. ø 0,20 bis 0,40 cm	4 Stck.	3 Stck.
Birke	1 Stck. ø 0,30 cm		1 Stck.
Pappel	11 Stck. ø 0,30 bis 0,50 cm	6 Stck.	5 Stck.
Linden	2 Stck. ø 1,00 m	2 Stck.	
gesamt	41 Stck.	19 Stck.	22 Stck.

Die Grenzen wurden digitalisiert und könne zum Katasternachweis erhebliche Abweichungen aufweisen.

VORABEN
 Bebauungsplan Kuphalstraße
 Gemeinde Rostock, FB V
 Flur 1, Flurstück 329/4

VERFASSEN
 AM HECHTGRABEN 15
 18147 ROSTOCK
 Tel.: 0381650910
 VERMESSUNGS- UND KARTENWESEN
 Fax: 0381650915

ZEICHNUNGSINHALT
 Lage- und Höhenplan

Bearbeiter	B. Meyer	Höhenbezug	HN	Datum	01.200
Geprüft		Legenetz	GK 42/83	Maßstab	
AUFTRAG-NR.	165-01	DATEINAME			Blatt 1/1