

# Hansestadt Rostock

## Bebauungsplan Nr. 07.MI.50 Mischgebiet Krischanweg

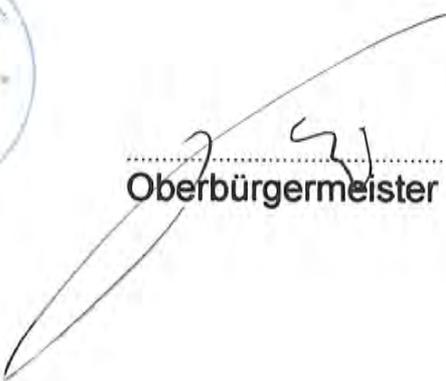
### BEGRÜNDUNG

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock  
vom 09.04.1997

geändert durch Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock  
vom 28.01.1998

ausgefertigt am 02.03.98



  
.....  
Oberbürgermeister

- Inhalt:**
1. Ziel und Zweck der Planung, Vorgaben
  2. Geltungsbereich
  3. Bestand
    - 3.1 Nutzung und Bausubstanz
    - 3.2 Verkehrserschließung
    - 3.3 Stadttechnische Erschließung
    - 3.4 Altlastenverdachtsflächen
    - 3.5 Vegetation
  4. Planungsziele und ihre Umsetzung
    - 4.1 Art der baulichen Nutzung
    - 4.2 Verkehrskonzeption
    - 4.3 Neuordnung der Bebauung
    - 4.4 Immissionsschutz
    - 4.5 Stadttechnische Erschließung/ Altlastenverdachtsflächen
    - 4.6 Denkmalschutzhinweise
    - 4.7 Grüngestaltung/Landschaftspflege
  5. Flächenbilanz

1. ÜBERARBEITUNG: JULI 1996
2. ÜBERARBEITUNG: JANUAR 1997
3. ÜBERARBEITUNG: DEZEMBER 1997

## B-Plan NR.7.MI.50 Hansestadt Rostock Begründung

### *1. Ziel und Zweck der Planung, Vorgaben*

Grundlage für die Planung bildet

-der Beschluß der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock Nr.529/36/1992 zur Aufstellung eines B-Planes für ein Gewerbegebiet am Standort Krischanweg

-der Auftrag der Hansestadt Rostock, Amt für Stadtplanung, zur Überarbeitung des B-Planes mit der Zielstellung, Gewerbeflächen Mischgebietsflächen auszuweisen

Weitere Grundlagen für die Planung waren

-die aktualisierten Stadtkarten der Hansestadt Rostock als Vermessungsunterlage

-die Schallimmissionsprognosen vom 5.12.1993 und vom 24.11.1995

-die Stellungnahmen der Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz zur Problematik Immissionsschutz vom 21.12.1995, vom 11.07.1996 und vom 15.08.1996

-die Analyse der Hansestadt Rostock, Amt für Wirtschaftsförderung über Unternehmen im B-Plan-Gebiet Krischanweg vom 26.03.93 und vom 13.03.96

-die Studie der Hansestadt Rostock, Tiefbauamt zur Verkehrsführung vom 13.07.1994

-die Erfassung von Altlastenverdachtsflächen als ABM-Maßnahme im Auftrag der Hansestadt Rostock, Amt für Umweltschutz

-die Kartierung und Bewertung des Grünbestandes durch das Büro für Landschaftsplanung G. Parsche

-weitere Stellungnahmen und Anregungen der Ämter der Hansestadt Rostock und der durch die Planung betroffenen Bürger

Mehrfache Abstimmungen zum Planungsinhalt fanden im Amt für Stadtplanung mit Beteiligung der Ämter der Hansestadt Rostock statt, unter anderem am 20.07. und 22.11.94, am 29.02.96 und am 16.08.96.

Folgende Planungsziele wurden für den B-Plan Krischanweg formuliert:

-Schaffung von rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zur Durchsetzung einer effektiveren geordneten Flächennutzung  
Veränderung der Verkehrserschließung dahingehend, daß ein effizienter Wirtschaftsverkehr ohne Beeinträchtigung der benachbarten Wohnsiedlung Alt-Reutershagen realisiert werden kann.

### *2. Geltungsbereich*

Das Planungsgebiet des B-Planes Nr. 7.MI.50 Mischgebiet Krischanweg liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt der Hansestadt Rostock zwischen einer Kleingartenanlage im Westen und den Gleisanlagen der Straßenbahnlinie nach Marienehe im Osten.

Von Norden nach Süden erstreckt sich das Planungsgebiet von der Straße „An der Jägerbäk“ bis zur Wohnbebauung am südlichen Ende des Krischanweges. Die südliche Begrenzung des Geltungsbereiches des B-Planes wurde dort festgelegt, wo mit der Neugestaltung des Straßenprofils des Krischanweges begonnen werden soll. Die Wohnbebauung Krischanweg liegt außerhalb des B-Plan-Gebietes.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird damit folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Südliche Grenze des Grundstückes 11/10 (ehemaliges Fischkombinat), Straße „An der Jägerbäk“

Im Osten: Grundstück der Gleisanlagen der Straßenbahn

Im Süden: Südliche Begrenzung der Grundstücke 13/21 und 13/8, Krischanweg

Im Westen: östliche Straßenbegrenzungslinie Krischanweg, Kleingartenanlage „An n Immendiek“  
westliche Grenze des Grundstückes 13/13, westliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Verlängerung des Krischanweges auf dem Grundstück 11/10

### 3. *Bestand*

#### 3.1 *Nutzung und Bausubstanz*

Das Planungsgebiet ist ein langjährig genutzter Gewerbebestandort. Innenstadtnahe Anbindung an die Hamburger Straße und Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr sind günstige Standortbedingungen, die z.Zt. aufgrund der ungeordneten., fast ausschließlich nicht erhaltenswerten Bausubstanz nur sehr bedingt genutzt werden können. Seit der Wende ist dieses Gebiet einem Prozeß der Umnutzung und Umstrukturierung unterworfen, wie aus einer Analyse des Amtes für Wirtschaftsförderung der Hansestadt Rostock von 1993 mit Aktualisierung vom Frühjahr 1996 hervorgeht, hat sich im Laufe dieses Prozesses ein relativ ruhiges Gewerbegebiet, mit größtenteils nichtstörendem Gewerbe entwickelt.

Betriebe, die Störungen in diesem Gebiet verursachen, aber Bestandsschutz haben, wie daß Natur- und Betonsteinwerk H. Steding oder bestimmte produzierende Betriebsteile der Eikboom GmbH, beabsichtigen den Standort zu verlassen.

Die vorhandene Bausubstanz besteht bis auf ein 2-geschossiges Gebäude in Massivbauweise, aus 1-geschossigen Baracken größtenteils in Leichtbauweise in unterschiedlich gutem Bauzustand. Diese Bebauung wird als in Zukunft nicht erhaltenswert eingeschätzt.

Das Gelände ist damit zur Zeit absolut ineffektiv genutzt - eine Neuordnung bzw. Neudefinition des Gebietes ist erforderlich.

#### 3.2 *Verkehrerschließung*

Das Planungsgebiet ist durch den Krischanweg an das Hauptstraßennetz der Stadt angeschlossen und wird ausschließlich von dieser Straße erschlossen.

Der Krischanweg endet z.Zt. als Sackgasse, ungefähr in der Mitte des Planungsgebietes, so daß der gesamte Verkehr von und zum Gewerbegebiet über den Anbindepunkt Krischanweg/Hamburger Straße abgewickelt wird. Außer dem Krischanweg gibt es im westlichen Bereich des Planungsgebietes einen befahrbaren Verbindungsweg zur Kleingartenanlage und zur Erschließung der östlich vom Krischanweg gelegenen Grundstücke drei Verkehrsschneisen. Diese auf stadteigenem Grundstück gelegenen Erschließungsflächen enden an den Gleisanlagen der Straßenbahn und sind durch Überwege fußläufig mit der östlich der Straßenbahngleise liegenden Wohnsiedlung Alt-Reutershagen verbunden. Auch diese Verkehrslösung bedarf einer Überplanung, die im Zusammenhang zu sehen ist mit der Neuordnung des Verkehrs im benachbarten Gewerbegebiet „Nördlich Alt-Reutershagen“.

Durch die im B-Plan für das Gewerbegebiet „Nördlich Alt-Reutershagen“ vorgesehene Verlängerung des Fritz-Triddelfitz-Weges bis an die Straße „An der Jägerbäk“ wird die Voraussetzung dafür geschaffen, daß der Ziel und Quellverkehr des Gewerbegebietes „Nördlich Alt-Reutershagen“ von Norden her ohne Belastung der südlich angrenzenden Wohnsiedlung verläuft.

Diese Konzeption der Verkehrserschließung der Gewerbegebiete von Norden her, soll im Gewerbegebiet Krischanweg weiterverfolgt werden.

### *3.3 Stadttechnische Erschließung*

Im B-Plan-Gebiet liegen Anlagen für Abwasser, Wasser, Elektro (20 und 0,4 kV - Kabel), sowie Trafostationen, Gas, Fernmeldetechnik, deren Dimensionierung und Zustand auf künftige Nutzung überprüft werden müssen. Eine Trinkwasserleitung DN 500 GG, ein Regenwassersammler DN 500 B, ein Schmutzwassersammler DN 400 Stz liegen teilweise auf nichtöffentlichen Grundstücken. Die Verlegung in den öffentlichen Raum ist zu überprüfen. Anderenfalls sind Grunddienstbarkeiten für die betroffenen Grundstücke einzutragen. Das Gebiet ist im Trennsystem erschlossen.

Über eine 1994 im Krischanweg verlegte MD-Gasleitung DM 150 PE ist die Versorgung des gesamten Planungsgebietes mit Erdgas möglich. Eine Neuordnung der Bebauung erfordert eine Neuordnung der Versorgungsanlagen. Der Bestandsschutz vorhandener und zu erhaltender Versorgungsanlagen ist zu beachten.

### *3.4 Atlastenverdachtsflächen/ Immissionen*

Das Planungsgebiet wird vom Verkehrslärm der Hamburger Straße im Süden und vom zu erwartenden Verkehrslärm der geplanten Anbindung Fritz-Triddelfitz-Weg an die Straße „An der Jägerbäk“ im Norden beeinträchtigt. Besonders für den südlichen Bereich, der als Mischgebiet festgesetzt werden soll, besteht damit die Notwendigkeit der Festsetzung von Maßnahmen, die diese Situation berücksichtigen. Da das Planungsgebiet langjährig auch als Gewerbestandort für Betriebe, die mit Schadstoffen umgehen, genutzt wurde, ergibt sich der Verdacht auf Bodenkontamination an verschiedenen Stellen. Deswegen wurde 1994 eine historische Recherche im Auftrag des Amtes für Umweltschutz der Hansestadt Rostock angefertigt, in der alle Verdachtsmomente erfaßt wurden.

Aus dieser Studie geht hervor, daß wesentliche Belastungen von Grundstücken, die eine Beplanung des Gebietes verhindern würden, nicht vorliegen. Untersuchungen von Belastungen auf dem Grundstück der Fa. Eikboom GmbH sind im Auftrag des Amtes für Umweltschutz erfolgt und wurden ausgewertet. Erkundungsbedarf besteht bei Verfüllungen. Aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung und des vermuteten Schadstoffpotentials entstehen jedoch keine Einschränkungen möglicher Nutzungen.

### 3.5 *Vegetation*

In den geschützten Räumen zwischen den weitläufig angeordneten Gebäuden, an den Grundstücksgrenzen, sowie entlang der Straßenbahngleise hat sich im Laufe der Zeit ein wertvoller Bestand an Großbäumen herausgebildet. Einzelbäume wie Holzpappel, Blutkirsche, japanische Birke oder Gruppen von Silberpappeln, Bergahorn und Winterlinde sowie Reihen von Pyramidenpappeln sind auf dem Gelände vorhanden und stellen teilweise dendrologische Kostbarkeiten dar. Dieser Bestand wurde kartiert, gewertet und in dem zum Bebauungsplan gehörenden Grünordnungsplan festgelegt, für welche Bäume Erhaltungsgebot besteht.

## 4. *Planungsziele und ihre Verwirklichung*

### 4.1 *Art der baulichen Nutzung*

Für eine effektivere Nutzung und eine zukunftsorientierte Entwicklung des stadtnahen und im wesentlichen erschlossenen Standortes ist die Festsetzung der Art der Nutzung von Bedeutung. Diese wird unter Beachtung der wirtschaftlichen Entwicklung, der vom Amt für Wirtschaftsförderung durchgeführten Analysen und unter Abwägung der vorhandenen und künftig möglichen Schallimmissionen entsprechend der gutachterlichen Stellungnahmen so für sinnvoll erachtet, daß der nördliche Teil des Geltungsbereiches des B-Planes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und der südliche Teil als Mischgebiet (MI) festgesetzt wird.

Eine sinnvolle Trennung beider Bereiche ergibt sich an der im Ansatz schon vorhandenen Querachse, die durch die künftige Planstraße 2 mit fußläufiger Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Wohnsiedlung Alt-Reutershagen und die künftige Planstraße 5 als Verbindung zur Kleingartenanlage gebildet wird.

Mit der Festsetzung MI ist geregelt, daß in den ausgewiesenen Baufeldern nichtstörendes Gewerbe und Wohnungsbau gleichermaßen zulässig ist. Damit kann flexibler auf künftige Entwicklungen des Plangebietes reagiert werden, als mit der ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet. Zulässig sind entsprechend der Nutzungskategorie auch Einzelhandelseinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Die Anzahl der Läden reguliert der §15 BauNVO. Eine Einschränkung oder Ausschluß wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Ein Versorger hat bereits Bestandsschutz im Planbereich. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet ist nicht zu befürchten, daß diese Einrichtungen eine überregionale Bedeutung erlangen können. Durch die Ausweisung als Mischgebiet, das eine qualitative und quantitative Gleichwertigkeit von Wohnen und Gewerbe bedeutet, ist eine Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen ausschließbar.

### 4.2 *Verkehrskonzeption*

Die entscheidende Maßnahme der Verkehrskonzeption im Planungsgebiet besteht in der Veränderung des Krischanweges von einer Sackgasse in eine durchgehende Straße vom Typus einer Sammelstraße mit Anbindung an die Hamburger Straße im Süden und die Straße „An der Jägerbäk“ im Norden. Mit dieser Maßnahme soll erreicht werden, daß der Ziel- und Quellverkehr des gewerblich genutzten nördlichen Teiles des Planungsgebietes im wesentlichen über das Erschließungssystem des benachbarten Gewerbegebietes „Nördlich Alt-Reutershagen“ abgewickelt wird. Außerdem wird die Attraktivität des gesamten Standortes Krischanweg durch eine durchgängige Verkehrserschließung erhöht.

Um diesen positiven Aspekt im südlichen als Mischgebiet festgesetzten Teil des Planungsgebietes nicht durch übermäßigen Verkehrslärm zu beeinträchtigen, wird der südliche

Abschnitt des Krischanweges bis zu der durch Planstraße 2 und 5 gebildeten Querachse als verkehrsberuhigter Bereich mit Tempo 30 km/h geplant.

Damit sind lt. Schallimmissionsprognose vom 24.11.1995 sowie der Stellungnahme des Umweltamtes der Hansestadt Rostock vom 21.12.1995 in einem Abstand von 18,00 m beidseitig der Straßenachse des Krischanweges keine zusätzlichen Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz erforderlich. Unter der Voraussetzung des vom Tiefbauamt Rostock prognostizierten Verkehrsaufkommens und einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h wird sowohl der für Mischgebiete zulässige Tag-Immissionsrichtwert von 60 dB(A) als auch der zulässige Nacht-Immissionsrichtwert von 50 dB (A) eingehalten. Die Erschließungsstraßen, die östlich und westlich vom Krischanweg abzweigen, werden ebenfalls als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet. Diese verkehrsrechtliche Maßnahme ist bei der Realisierung der Planung mit baulichen Vorkehrungen zu verbinden.

Der notwendige Bedarf an öffentlichen Parkplätzen für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr wird durch Parktaschen im Krischanweg, sowie in den abzweigenden Erschließungsstraßen mit ca. 10% des Aufkommens abgedeckt. Es ist davon auszugehen, daß eine Teilverlagerung des Berufsverkehrs auf öffentliche Verkehrsmittel erfolgt, da das Gebiet durch die Straßenbahn und die S-Bahn gut erschlossen ist. Die Stellplätze für den gewerblichen und den Wohnbedarf werden auf den Grundstücken vorgesehen.

#### *4.3 Neuordnung der Bebauung*

Zur Neuordnung der Bebauung werden lediglich Baugrenzen festgesetzt, da eine detaillierte Regelung bei dem zu erwartenden relativ offenem Nutzungsspektrum nicht sinnvoll erscheint. Diese Baugrenzen werden im südlichen Bereich des Krischanweges (BF 2 -4- 6 und 7 MI) so festgesetzt, daß hier der durch Schallimmission des Verkehrs bedingte Abstand von 18,00 m beidseitig der Straßenachse des Krischanweges eingehalten wird.

Die Baugrenzen an den seitlichen Grundstücksgrenzen der westlich des Krischanweges gelegenen Grundstücke (BF 2 - 4 MI, BF 1 GEe) sind mit 10,00 m Entfernung von den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um hier eine Gliederung ähnlich wie sie auf der Ostseite des Krischanweges durch die Unterbrechung durch die Erschließungsstraßen gegeben ist, zu erreichen.

Der Mindestabstand der Baugrenzen zur Kleingartenanlage wird ebenfalls mit 10,00 m festgesetzt, um hier eine mögliche gegenseitige Störung zu minimieren. Die Geschossigkeit wurde im Kontext mit der kleinteiligen in der Regel zweigeschossigen Bebauung der Umgebung auf 3 Vollgeschosse begrenzt.

#### *4.4 Immissionsschutz*

Bedingt durch die Nachbarschaft des Planungsgebietes zu Kleingartenanlage und Wohnsiedlung sind die Festsetzungen des B-Planes unter dem Aspekt der Rücksicht *auf* diese Nutzungen zu sehen. Um die Einhaltung des für allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwertes für den Tag  $IR_{WA} = 55\text{dB(A)}$  zu gewährleisten, wird die gewerbliche Nutzung im nördlichen Teil des B-Plangebietes auf Gewerbe mit einem zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $60\text{dB(A)/m}^2$  Tag und  $45\text{dB(A)/m}^2$  Nacht eingeschränkt. Damit sind keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im benachbarten WA und MI zu erwarten (Grundlage Gutachten 1993). Im Baugenehmigungsverfahren ist durch ein Gutachten der Nachweis der Einhaltung dieser Festsetzungen zu erbringen.

Außerdem wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Baufeldes 1 GEe und an der östlichen Grundstücksgrenze der Baufelder 2 und 4 GEe eine 20 m breite Schutzzone, in der Lärmemitteln, z.B. frei stehende Maschinen und Anlagen unzulässig sind und lärmverursachende Arbeiten nicht ausgeführt werden dürfen, vorgesehen. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich so auszuführen, daß aus ihnen dort kein Lärm austreten kann, da der zulässige Lärmpegel in dieser Schutzzone gleich Null ist (sh. Gutachten v. 5.Dez. 1993). Der südliche Teil des B-Plangebietes ist durch den Verkehrslärm der Hamburger Straße so belastet, daß hier die Nachtorientierungswerte für Mischgebiete von 50 dB(A) überschritten werden.

Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich in den Baufeldern 1 MI und 8 MI als Voraussetzung dafür, daß in diesen Baufeldern Wohnungen gebaut werden dürfen. Im Baufeld 1MI, Baufeld 8 MI sind Wohnungen deshalb nur zulässig, wenn ihre Ruheräume (Kinderzimmer und Schlafzimmer) an der dem Hauptstraßenverkehr (Hamburgerstraße und Krischanweg) abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Weitere zusätzliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz der Gebäude sind nicht erforderlich, da die Tag-Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) nicht überschritten werden.

Im MI-Baufeld 5 sind in der gekennzeichneten Fläche die Außenbauteile so auszuführen, daß das resultierende Schalldämmmaß  $> 40$  dB nicht unterschritten wird (DIN 4109 Tabelle 8 Schallschutz im Hochbau, Pegelbereich 4). Diese Maßnahme ist erforderlich, um eine Bebauung des Grundstückes innerhalb der 18-m-Lärmschutzgrenze zu ermöglichen.

Für die bestehenden Wohngebäude wurde ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß nach der DIN 4109 ermittelt. Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz kann nach Rücksprache(19.12.95) mit dem Gutachter abgeschätzt werden, daß dieses erforderliche Schalldämmmaß erreicht wird.(Gutachten v. 24. 11.95) Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.5 *Stadttechnische Erschließung/ Altlastenverdachtsflächen*

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen (Institut Fresenius) zu Altlastenverdachtsflächen kann festgestellt werden, daß keine Bauflächen belastet sind, die eine Nutzung als Mischgebiet ausschließen würden. Es besteht für den Bebauungsplan keine Kennzeichnungspflicht von Altlastverdachtsflächen. Aufgrund der langfristigen gewerblichen Nutzung können punktuelle Bereiche mit belasteten Böden vorhanden sein. Diese sind bei Auffinden vom Bauherren ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Gefahr geht von diesen Böden nicht aus. Das Amt für Umweltschutz ist vom Bauherrn über solche Funde zu informieren.

Bei Bauarbeiten ist zu beachten, daß auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen einzelne Munitionsfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten im Plangebiet verdächtige Funde solcherart auftreten, ist der Munitionsbergungsdienst sofort zu verständigen und die Arbeiten sind einzustellen. Konkrete Kampfmittelbelastungen können nicht nachgewiesen werden. Das Bebauungsplangebiet ist primär stadttechnisch erschlossen. Die Hauptversorgungstrassen befinden sich überwiegend im öffentlichen Bereich im Krischanweg. ImBaufeld GE<sub>e</sub> 1 wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingetragen. Für Neuverlegungen ist ausreichend öffentlicher Raum vorhanden. Die Löschwasserbereitstellung kann ebenfalls als gesichert angesehen werden.

#### 4.6 *Denkmalschutzhinweise*

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt. Es können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Gemäß §11 DSchG-M/V ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen, wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige

Verfärbungen entdeckt werden. Der Beginn der Arbeiten ist fristgemäß der Behörde anzuzeigen, um bei Funden die Bauarbeiten nicht unverhältnismäßig zu verzögern.

#### 4.7 *Grüngestaltung / Landschaftspflege*

Durch die geplante Bebauung wird sich das Landschaftsbild gegenüber der jetzigen Situation positiv verändern.

Öffentliche Grünflächen im südlichen und im nördlichen Eingangsbereich sollen diesen Aspekt verstärken. Am Krischanweg und den östlich abzweigenden Erschließungsstraßen sind straßenbegleitende Großbäume vorgesehen. Dabei ist der verkehrsberuhigte Bereich des Krischanweges durch eine Grünfläche mit einer zweiten Baumreihe und die Querachse zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet ebenfalls mit einer Doppelbaumreihe gestalterisch herauszuarbeiten. Parallel zu den Gleisanlagen der Straßenbahn ist ein Bereich von 6,00 m mit Pflanzbindung für Bäume und Sträucher als Abschirmung der Wohn- und Gewerbebebauung gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Zusammen mit der Neuordnung der Grünflächen, dem vorhandenen undgeplanten Großgrün und dem geplanten Verkehrsgrün sind damit die Voraussetzungen für ein angemessenes Stadtbild in diesem Gewerbe- und Mischgebiet gegeben. Der Grünordnungsplan (Plan und Text) ist Bestandteil der Begründung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen kann innerhalb des Bebauungsplangebietes der Ausgleich zum Eingriff durch die Bebauung, geschaffen werden. Eine Zuordnung von Maßnahmen ist nicht erforderlich. Die Forderung nach Pflanzung „landschaftstypischer Gehölze“ heißt in diesem Fall, daß der Standorttypik Rechnung getragen wird im Hinblick auf ästhetische Gesichtspunkte wie Blütenaspekte, Laubfärbung und Verkehrssicherheit. Die Pflanzliste ist eine Empfehlung und entsprechend der Verhältnismäßigkeit umzusetzen. Im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzungen sind verbindlich.

#### 5. *Flächenbilanz*

Das B-Plangebiet ist in 12 Baufelder mit folgenden Flächen unterteilt:

MI1-2	13770m <sup>2</sup>
MI 3	9.460m <sup>2</sup>
MI 4.	9.700m <sup>2</sup>
MI 5	10.900m <sup>2</sup>
MI 6	12.070m <sup>2</sup>
MI 7	4.060m <sup>2</sup>
MI 8;	6.270m <sup>2</sup>
GEE 1	20.700m <sup>2</sup>
GEE 2	9.750m <sup>2</sup>
GEE 3	3.200m <sup>2</sup>
<u>GEE 4.</u>	<u>13.720m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Bauland	11.3600 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	15.500 m <sup>2</sup>
<u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>3.900 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	133.000 m <sup>2</sup>

Aus dieser Flächenbilanz ergibt sich folgendes Verhältnis der Flächen zueinander:

Nettobauland	113.600m <sup>2</sup> = 85,40%
öffentliche Verkehrsfläche	15.500m <sup>2</sup> = 11,70%
<u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>3.900 m<sup>2</sup> = 2,90%</u>
Gesamtfläche	133.000m <sup>2</sup> = 100%

# Inhaltsverzeichnis

Bauvorhaben: Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 7.MI.50  
Krischanweg der Hansestadt Rostock

	<u>Bl.Nr.</u>
<u>I.Schriftlicher Teil</u>	
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Textteil	
1.0 Vorbemerkungen	3
2.0 Bestandserfassung Naturhaushalt und Landschaftsbild	4 - 5
3.0 Eingriffsbeschreibung und -bewertung	6 - 7
4.0 Grünordnungsmaßnahmen	8 - 9
5.0 Eingriffs-Ausgleichsregelung	10
6.0 Kosten der Grünordnungsmaßnahmen	11
7.0 Zeitliche Bindung der Grünordnungsmaßnahmen	12
Bildmaterial	1 - 4

## II.Zeichnerischer Teil

Bestandsplan	1
Entwurf	2

## Textteil

zum G R Ü N O R D N U N G S P L A N des Bebauungsplanes Nr.7.GE.50  
Gewerbegebiet Krischanweg der Hansestadt Rostock

### 1.0 Vorbemerkungen

Vorliegende Planung entstand auf der Grundlage

- des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr.7.GE.50 (Stand Aug.1996)
- des Vermessungsplanes
- des Vorentwurfes des Landschaftsrahmenplanes
- des Stadtkartenwerkes der Stadt Rostock
- der Beratungen zum B-Plan im Amt für Stadtplanung am 20.7./22.11.94  
und am 16.08.1996
- der Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün vom 07.02.1995

Die vorhandene Landschaftssituation und der Pflanzenbestand wurden am 22.4.  
und 5.6.94 vom Planverfasser kartiert.

Die gesetzlichen Grundlagen vorliegender Planung sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.3.1987
- das Investitions- und Wohnbaurandgesetz vom 22.4.1993.
- die Landesbauordnung Meckl.-Vorp. (LBauO M-V) vom 26.4.94
- das Landesnaturschutzgesetz Meckl.-Vorp. (NatSchG M-V) vom 10.1.92
- das Wassergesetz des Landes Meckl.-Vorp. (LWaG) vom 30.11.92

Durch die gute Zusammenarbeit mit dem verantwortlichen Planungsbüro des Bebauungsplanes wurde erreicht, daß alle wesentlichen Ergebnisse des Grünordnungsplanes im Bebauungsplan enthalten sind.

Bei der Bewertung des Eingriffes und der Bemessung des Ausgleiches wurde die "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft für das Land Hessen" verwendet.

Vorliegende Planung wurde am 4.8./11.10. und 28.11.94 im Amt für Stadtgrün vorgetragen und die gegebenen Hinweise in die Planung eingearbeitet.

## 2.0 Bestandserfassung Naturhaushalt und Landschaftsbild

### 2.1 Lage/Größe

Das Plangebiet liegt an der Nordwestgrenze des inneren Stadtbereiches und wird im Norden vom Industriegebiet Marienehe, im Osten vom Wohngebiet "Alt-Reutershagen", im Süden von der Hamburger Str. und im Westen von der Kleingartenanlage "Immendiek" sowie den "Wiesen an der Jägerbäk" begrenzt. Entlang der Ostseite des Gewerbegebietes verläuft die zweispurige Straßenbahn Stadtzentrum - Marienehe. An der Südseite stehen Einfamilienhäuser und die "Andreaskirche", ein eingeschossiger kleiner Sakralbau. Die Kleingartenanlage und die Wiesenniederung sind Teil eines größeren Grünzuges zwischen Schutow und Alt-Reutershagen.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfaßt eine Fläche von 13,2 ha.

### 2.2 Flächennutzung/Grad der Versiegelung

Auf dem Plangebiet haben sich in den letzten 50 Jahren Betriebe mit unterschiedlichen Nutzungsformen wie Groß- und Kleinhandel, Berufsausbildung, Planungsbüros, Handelseinrichtungen, Werkstätten sowie eine Bootsbaufirma und Garagen angesiedelt. Die Gebäude bestehen aus ein- und zweigeschossigen Baracken im abrißwürdigen Zustand. Ausnahme bilden lediglich ein Teil der Gebäude der Bootsbaufirma und eines Planungsbüros. Straßen, Platzflächen und Wege sind sehr unterschiedlich mit Pflaster, Beton, Bitumen und Betonplatten befestigt.

Das Verhältnis zwischen vegetationsloser Fläche und Vegetationsfläche stellt sich wie folgt dar:

versiegelte Fläche	Vegetationsfläche	Gesamtfläche	Versiegelungsgrad
76.660 m <sup>2</sup>	56.340 m <sup>2</sup>	133.000 m <sup>2</sup>	57,6 %

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

versiegelte Flächen	
Gebäude-, Beton- und Bitumenflächen	68.290 m <sup>2</sup>
öffentl. Straßenfläche	8.370 m <sup>2</sup>
Vegetationsflächen	
gärtn. Anlagen/strukturarme Grünflächen	56.340 m <sup>2</sup>

### 2.3 Landschaftsbild/Erholungspotential/Schutzgebiete

Durch die Ebenheit des Geländes, das Fehlen städtebaulicher Dominanten und die allseitige Eingrünung bzw. Bebauung verfügt das Bebauungsgebiet über keinen nennenswerten Einfluß auf das Stadt- und Landschaftsbild. Lediglich die 40 m hohen Pyramidenpappelreihen und wenige große Bäume sind außerhalb des Gebietes sichtbar. Sichtbeziehungen zwischen umgebener Landschaft und Bebauungsgebiet gibt es mit Ausnahme des schmalen Eingangsbereiches an der Hamburger Straße nicht. Das Plangebiet selbst hinterläßt einen ungepflegten und verwahrlosten Eindruck. Durch das Gebiet verläuft eine wichtige Fußgängerverbindungen zwischen Alt-Reutershagen und der Kleingartenanlage "Immendiek". Eine Verkehrsverbindung nach Marienehe besteht nicht. Auf dem Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile und Erholungspotentiale im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

### 2.4 Geologische Verhältnisse/Relief

Das Bebauungsgebiet liegt im Bereich der Sievershäger Lehmmoräne, die sich vom Westufer der Warnow ab Bramow in Richtung Bad Doberan erstreckt. Entsprechend Ihrer Entstehung ist sie eine weichseleiszeitliche Grundmoräne, die sich durch Grundwassernähe und größere Sandanteile auszeichnet. Das Gelände ist durchwegs eben und weist keine Erhebungen aus. Es fällt von Süd nach Nord gleichmäßig ab.

### 2.5 Boden/Wasserhaushalt

Baugrunduntersuchungen lagen während der Bearbeitung nicht vor. Im Landschaftsrahmenplan werden für dieses Gebiet Bodenauffüllungen größeren Umfangs angezeigt. Nach örtlichem Augenschein überwiegen jedoch sandige und lehmsandige Bodensubstrate, die eine gute Versickerungsfähigkeit besitzen. Mit Oberboden (Kulturboden) in größeren Mengen ist nicht zu rechnen. Die vorh. Vegetation zeigt keine Grundwassernähe an. Feuchtstandorte wurden nicht gefunden.

### 2.6 Klima/Luft

Rostock liegt im Übergangsbereich von atlantischem Maritimklima und osteuropäischem Kontinentalklima. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,3° C und der mittlere Jahresniederschlag 588 mm. Etwa 55 % der Winde wehen aus süd- bis westlicher Richtung. Luftbeeinträchtigungen sind bei ungünstigen Windrichtungen durch die Hamburger Straße (starkes Verkehrsaufkommen) und die zentrale Kläranlage C-.Hopp-Straße (Geruchsbelastung) möglich.

### 2.7 Flora/Fauna

Die vorh. Vegetation besteht durchwegs aus vom Menschen angelegte, strukturarme Grünflächen mit mehr oder weniger gepflegtem Zierrasen, Ziersträuchern und Bäumen. Sie ist nach der Biotopwertliste dem Biotoptyp Nr. 11.211 gärtnerisch gepflegte Anlagen/kleine öffentliche Grünanlagen/Hausgärten mit einem Biotopwert von 14 Punkten/m<sup>2</sup> zuzuordnen.

Die Artenzusammensetzung der Ziersträucher entspricht dem normalen Sortiment und erscheint mit Ausnahme der Großsträucher an der Ecke Krischanweg/Rahnstädter Weg als nicht besonders schützenswert. Trotzdem sollten gesunde Strauchbestände in die neu zu schaffenden Grünanlagen und in die Randpflanzung integriert werden. Im einzelnen kommen u.a. folgende Arten vor:

Berberitzen	-	Berberis thunbergii u.a.
Hartriegel	-	Cornus alba u.a.
Goldglöckchen	-	Forsythia intermedia
Fünffingerkraut	-	Potentilla fruticosa
Johannisbeere	-	Ribes sanguineum
Rosen	-	Rosa in versch.Arten und Sorten
Spierstrauch	-	Spiraea vanhouttei u.a.
Schneebeere	-	Symphoricarpos albus laevigatus
Flieder	-	Syringa vulgaris u.a.

Als weitaus wichtiger und wertvoller sind die vorh. Bäume einzuordnen. Sie wurden im Bestandsplan (s.Blatt 1) kartiert und nach Größe und Habitus bewertet. Besonders wertvoll sind

- die Pyramidenpappeln an verschiedenen Standorten in Reihen
- die Baumgruppe an der Ecke Krischanweg/Rahnstädter Weg
- die Schwarzpappeln an der Nordostecke des Plangebietes
- die Großbäume auf der priv.Grünfläche der Berufsschule
- die beiden Birken (*Betula maximowicziana*) am Krischanweg.

Weiterhin kommen folgende Arten vor:

Berg-Ahorn	-	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	-	Betula pendula
Esche	-	Fraxinus excelsior
Sommer-Linde	-	Tilia platyphyllos
Lärche	-	Larix decidua
Kastanie	-	Aesculus hippocastanum
Silber-Pappel	-	Populus alba
Silber-Weide	-	Salix alba
Traubenkirsche	-	Prunus serotina

Angaben zur Fauna liegen nicht vor. Der Lebensraum für Tiere beschränkt sich auf die wenigen Grünflächen, die nicht untereinander vernetzt sind. Auf Grund der engen Bebauung und der Bewegungs- und Geräuschbelastung des Gewerbegebietes ist nur mit einer geringen Anzahl von Singvögeln, Insekten und Kleinlebewesen zu rechnen.

### 3.0 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

#### 3.1 Eingriffsbeschreibung

Entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplanes ist das Gelände als Baugebiet mit den Nutzungsformen Mischgebiet (Mi) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Auf den Baufeldern und Grundstücken können Gebäude und Einrichtungen des verarbeitenden Gewerbes sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden. Im Bereich der Mischgebietsflächen ist der Bau von Wohngebäuden zulässig.

Die planrechtlichen Festsetzungen des B-Planes legen die Obergrenze der baulichen Nutzung auf den Gewerbeflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und auf den Mischgebietsflächen von 0,6 fest. Die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19(4) Nr.3 BauNV ist untersagt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die vorh. Bausubstanz ist für den Abriß freigegeben.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch den 6,50 m breiten Krischanweg mit beidseitig angeordnetem Gehweg und 3 kurze Stichstraßen mit einseitig angeordnetem Gehweg und Wendeflächen. An allen Straßen sind einreihige Baumalleen vorgesehen (im mittleren Teil des Krischanweges doppelreihig). Im nördlichen Teil des Krischanweges wurde der Pflanzstreifen für die Baumallee in einer Breite von 2,50 m zwischen Straße und Gehweg angeordnet. Die privaten Parkstellplätze sind auf den Grundstücken zu errichten. Öffentliche Parkstellplätze wurden im Bereich des Krischanweges und zwischen Baufeld Mi4 und GEe1 angeordnet.

Es ist anzunehmen, daß die gesamte tiefbautechnische Erschließung neu gebaut werden muß.

Entsprechend dem Bebauungsplan wird sich nach Abschluß der Baumaßnahmen auf dem Plangebiet bei voller Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl folgende Flächenverteilung einstellen:

Baufeld	versieg.Fläche	Veget.Fläche	Gesamtfläche	Vers.Grad
Mi 1	2.700 m <sup>2</sup>	1.800 m <sup>2</sup>	4.500 m <sup>2</sup>	60,0 %
Mi 2	5.560 m <sup>2</sup>	3.710 m <sup>2</sup>	9.270 m <sup>2</sup>	60,0 %
Mi 3	5.680 m <sup>2</sup>	3.780 m <sup>2</sup>	9.460 m <sup>2</sup>	60,0 %
Mi 4	5.820 m <sup>2</sup>	3.880 m <sup>2</sup>	9.700 m <sup>2</sup>	60,0 %
Mi 5	6.220 m <sup>2</sup>	4.150 m <sup>2</sup>	10.370 m <sup>2</sup>	60,0 %
Mi 6	7.240 m <sup>2</sup>	4.830 m <sup>2</sup>	12.070 m <sup>2</sup>	60,0 %
Mi 7	2.440 m <sup>2</sup>	1.620 m <sup>2</sup>	4.060 m <sup>2</sup>	60,0 %
Mi 8	3.760 m <sup>2</sup>	2.510 m <sup>2</sup>	6.270 m <sup>2</sup>	60,0 %
GEe 1	16.560 m <sup>2</sup>	4.140 m <sup>2</sup>	20.700 m <sup>2</sup>	80,0 %
GEe 2	7.800 m <sup>2</sup>	1.950 m <sup>2</sup>	9.750 m <sup>2</sup>	80,0 %
GEe 3	2.560 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	3.200 m <sup>2</sup>	80,0 %
GEe 4	10.980 m <sup>2</sup>	2.740 m <sup>2</sup>	13.720 m <sup>2</sup>	80,0 %
Trafo	360 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>	530 m <sup>2</sup>	67,9 %
Zwischensumme	77.680 m <sup>2</sup>	35.920 m <sup>2</sup>	113.600 m <sup>2</sup>	68,4 %
Verkehrsfläche	13.020 m <sup>2</sup>	2.480 m <sup>2</sup>	15.500 m <sup>2</sup>	84,0 %
öffentl. Grünfl.	0 m <sup>2</sup>	3.900 m <sup>2</sup>	3.900 m <sup>2</sup>	0,0 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>90.700 m<sup>2</sup></b>	<b>42.300 m<sup>2</sup></b>	<b>133.000 m<sup>2</sup></b>	<b>68,2 %</b>

#### 3.2 Eingriffsauswirkungen

Die unter Punkt 3.1 beschriebenen Baumaßnahmen werden den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nachhaltig verändern und stellen einen Eingriff nach § 8 BNatSchG dar, der auszugleichen ist.

### 3.2.1 Landschaftsbild

Es ist anzunehmen, daß sich das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung positiv verändern wird. Die Neubauten können durch Vielfalt in Farbe, Form und Höhe den jetzigen negativen Barackenstadt-Eindruck entscheidend verbessern. Zusammen mit der Neuordnung der Grünflächen, dem geplanten Straßenverkehrsgrün und dem vorh. Großgrün sind die Voraussetzungen für ein angemessenes Stadtbild des Gewerbegebietes gegeben.

### 3.2.2 Relief/Boden/Wasserhaushalt

Durch die differenzierte höhenmäßige Einordnung der Straßen und Gebäude kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung des Reliefs. Größere Bodenauf- und -abträge sind nicht vorgesehen.

Die vorh. Bodenstruktur wird durch

- Oberbodensicherung und Bodenbewegungen
- Verdichtungen durch den Baustellenbetrieb
- Bebauung und zusätzliche Versiegelungen zerstört,

Die natürlichen Funktionen des Bodens als Wasser-, Luft- und Nährstoffspeicher, sein biologisches Leistungspotential und seine Filterfunktion für das Grundwasser werden gestört und teilweise beseitigt. Der Wasserhaushalt wird insbes. durch die zu erwartenden Baumaßnahmen im unterirdischen Bauraum und die zusätzlichen Versiegelungen (10,6 %) negativ beeinträchtigt.

### 3.2.3 Klima/Luft

Das Kleinklima des Standortes wird sich durch die erhöhte Wärmeabstrahlung der geplanten Gebäude, die Verringerung der Luftfeuchtigkeit und die Zunahme der Luftverunreinigung durch Abgase (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Gebäudeheizung) negativ verändern.

Durch die vorgesehene Durchgrünung des Gewerbegebietes wird sich langfristig wieder eine Verbesserung des Kleinklima einstellen.

### 3.2.4 Flora/Fauna

Von den 182 kartierten Einzelbäumen wurden 106 im B-Plan mit Erhaltungsgebot ausgewiesen. Werden sie während der Bauzeit nach DIN 18 920 geschützt, dann ist der wesentliche Baumbestand gesichert. 11 Pyramidenpappeln müssen beim Bau der neuen Trasse des Krischanweges gerodet werden. Die Erhaltung der restlichen 65 Bäume (z. T. Obstbäume und kleinere Bäume) ist nicht voraussehbar, da der Umfang der Baumaßnahmen nicht bekannt ist. Bei Abgang ist deshalb bei Bäumen mit Stammdurchmesser > 10 cm die Fällgenehmigung des Amtes für Stadtgrün einzuholen. Die vorh. Vegetationsflächen (öffentl. und private Grünflächen) werden bis auf Randflächen durch das Baugeschehen zerstört.

Die vorh. Fauna wird durch das Baugeschehen vertrieben bzw. geht zu Grunde. Über einen längeren Zeitraum wird sich jedoch eine neue Tier- und Kleinlebewelt entwickeln.

#### 4.0 Grünordnungsmaßnahmen

Für den Schutz und die Erhaltung der vorh. Natur, die Minimierung und den Ausgleich des geplanten Eingriffes sowie die Schaffung eines leistungsfähigen Grünflächensystems werden für das Plangebiet folgende Maßnahmen auf der Grundlage des §9(1) Nr.15, 20 und 25 BauGB festgesetzt:

01. Der anstehende Oberboden ist entsprechend DIN 18 915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
02. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume und Pflanzungen sind während der Bauzeit nach DIN 18 920 vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkipnungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Für das notwendige Fällen von Bäumen mit Stammdurchmesser >10 cm muß die Fällgenehmigung gegen mind. 5-facher Ersatzleistung beim Amt für Stadtgrün beantragt werden (Baumschutzverordnung der Hansestadt Rostock).
03. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen. Überschußwasser ist möglichst zu versickern bzw. in das öffentliche Regenwassernetz anzuleiten.
04. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.
05. Die Planstraße 1 (Krischanweg) ist mit mind. 70 St. großkronigen Laubbäumen einer Art (Ahorn, Linde oder Ulme) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10,00 m zu bepflanzen.
06. Die Planstraßen 2-4 sind mit mind. 40 St. kleinkronigen Laubbäumen (Rotdorn, Baumhasel, Mehlbeere, Eberesche, Blütenkirschen) mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm bei einem Pflanzabstand von max. 7,50 m zu bepflanzen.
07. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und der zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 qm je Baum anzulegen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben -Wurzelbrücken vorzusehen.
08. Für die Randpflanzung entlang der Straßenbahntrasse- und der Wiesen an der Jägerbäk gilt Pflanzbindung. Diese Flächen sind in einer Breite von mind. 6 m mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen entsprechend der Empfehlungsliste B des Amtes für Stadtgrün Rostock zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.
09. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mindestens 35 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen (Flächen mit Pflanzbindung können eingerechnet werden). Auf je 200 qm Vegetationsfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder 2 Nadelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden mit Ausnahme exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, zugelassen.

10. Mindestens 30 % der Dachflächen, mit einer Dachneigung >25° sind zu begrünen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, bei einer Mindestüberdeckung mit 40 cm Bodensubstrat vollständig zu begrünen.
11. Mindestens 30 % der Außenwandflächen baulicher Anlagen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die dafür notwendigen Kletterhilfen sind bei der Planung der Gebäude zu berücksichtigen.
12. Auf den öffentlichen Grünflächen ist der vorh. Gehölzbestand zu erhalten, gegebenenfalls durch Pflanzungen zu ergänzen und auf Dauer zu unterhalten.
13. Liste der landschaftstypischen Gehölze:

#### Großkronige Bäume

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hain-Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Salix alba	-	Silber-Weide
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	-	Ulme

#### Kleinkronige Bäume

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	-	Rot-Dorn
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

#### Sträucher

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Wald-Hasel
Crataegus monogyna	-	Weiß-Dorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix spec.	-	Weiden, versch. Arten
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

### 5.0 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Beim Vergleich zwischen Bestand (s.Punkt 2.0) und Planung (s.Punkt 3.0) ergibt sich nach der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft für das Land Hessen" folgender Kompensationsbedarf:

#### 5.1 Biotopwertliste Bestand

Fläche	Nutzungstyp	Wertpunkte/m <sup>2</sup>	Biotopwert
68.290 m <sup>2</sup>	versiegelte Flächen (Gebäude, Beton)	3	204.870
8.370 m <sup>2</sup>	Straßenfläche (Beton, Pflaster, Bitumen)	3	25.110
56.340 m <sup>2</sup>	gärtn.Anlagen/strukturarme Grünflächen	14	788.760
<u>133.000 m<sup>2</sup></u>			<u>1.018.740</u>

#### 5.2 Biotopwertliste Planung

Fläche	Nutzungstyp	Wertpunkte/m <sup>2</sup>	Biotopwert
77.680 m <sup>2</sup>	überb./vers.Flächen auf den Grundstücken	3	233.040
5.000 m <sup>2</sup>	Hecken/Gebüschpfl. auf den Grundstücken	27	135.000
23.740 m <sup>2</sup>	gärtn.Anlagen auf den Grundstücken	14	332.360
7.180 m <sup>2</sup>	vers.Flächen/Wege (20% der Veg.Flächen)	3	21.540
13.020 m <sup>2</sup>	Straßenfläche (Beton, Pflaster, Bitumen)	3	39.060
2.480 m <sup>2</sup>	Straßenbegleitgrün	14	34.720
3.900 m <sup>2</sup>	öffentl.Grünanlagen	14	54.600
<u>133.300 m<sup>2</sup></u>			<u>850.320</u>
	zusätzlich werden angerechnet:		
1.540 m <sup>2</sup>	Kronentraufe (55 Straßenbäume x 28 m <sup>2</sup> )	31	47.740
4.032 m <sup>2</sup>	Kronentraufe (144 Bäume d.Grundst.x28 m <sup>2</sup> )	31	124.992
			<u>1.023.052</u>

Von den geplanten 110 St. Straßenbäumen wurden 55 St. als 5-facher Ersatz für die 11 zu fallenden Pyramidenpappeln abgezogen. Die Bäume auf den Grundstücken errechnen sich entsprechend den Festlegungen unter Punkt 4(09) aus 80 % der nicht bebaubaren Grundstücksfläche (Vegetationsfläche) : 200 m<sup>2</sup> (35.920 m<sup>2</sup> x 0,8 : 200 = 143,68).

Zusätzlicher Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Verlust an Naturnähe, Vielfalt, Bedeutungswandel oder Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht.

#### 5.3 Kompensationsbedarf

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

1.023.052 Punkten (Planung) - 1.018.740 Punkten (Bestand) = + 4.312 Punkten.

Bei Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungs- und Grünordnungsplan gilt damit der vorgesehene Eingriff im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes am Standort als ausgeglichen.

6.0 Kosten der Grünordnungsmaßnahmen

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken tragen die Vorhabenträger.

Die Kosten für das Verkehrsgrün sind den Erschließungskosten zuzuordnen (§ 127 BauGB).

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Grundstücke (öffentliches Grün) sind durch die Gemeinde durchzuführen und die erstattungsfähigen Kosten den Grundstückseigentümern entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche in Rechnung zu setzen (§ 8 a(1-4) BNatSchG).

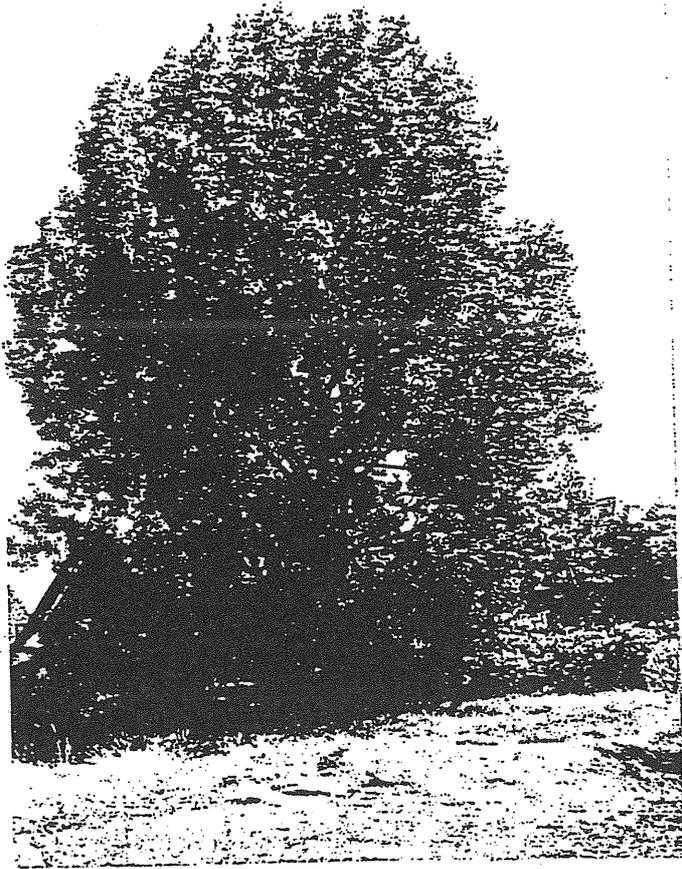
Die Kosten des Straßenbegleitgrüns und der öffentlichen Grünflächen werden wie folgt eingeschätzt:

70 St. Bäume mB StU 18-20 (Straßengrün)	a 700 DM =	49.000 DM
40 St. Bäume mB StU 14-16 (Straßengrün)	a 400 DM =	16.000 DM
480 m <sup>2</sup> niedrige Sträucher (Straßengrün)	a 20 DM =	9.600 DM
2.000 m <sup>2</sup> Rasen (Straßengrün)	a 7 DM =	14.000 DM
3.900 m <sup>2</sup> öffentl. Grünflächen	a 15 DM =	58.500 DM
		<hr/>
Summe		147.100 DM
10 % Nebenkosten		14.710 DM
		<hr/>
Nettosumme		161.810 DM
15 % Mehrwertsteuer		24.272 DM
		<hr/>
Bruttosumme		186.082 DM
		<hr/>

### 7.0 Zeitliche Bindung der Begrünungsmaßnahmen

Die vorgegebenen Begrünungsmaßnahmen sind entsprechend den Möglichkeiten parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen.

  
Gert Parsche  
Verfasser



I

Holz-Pappel  
markanter Einzelbaum am Eingang  
des Gewerbegebietes



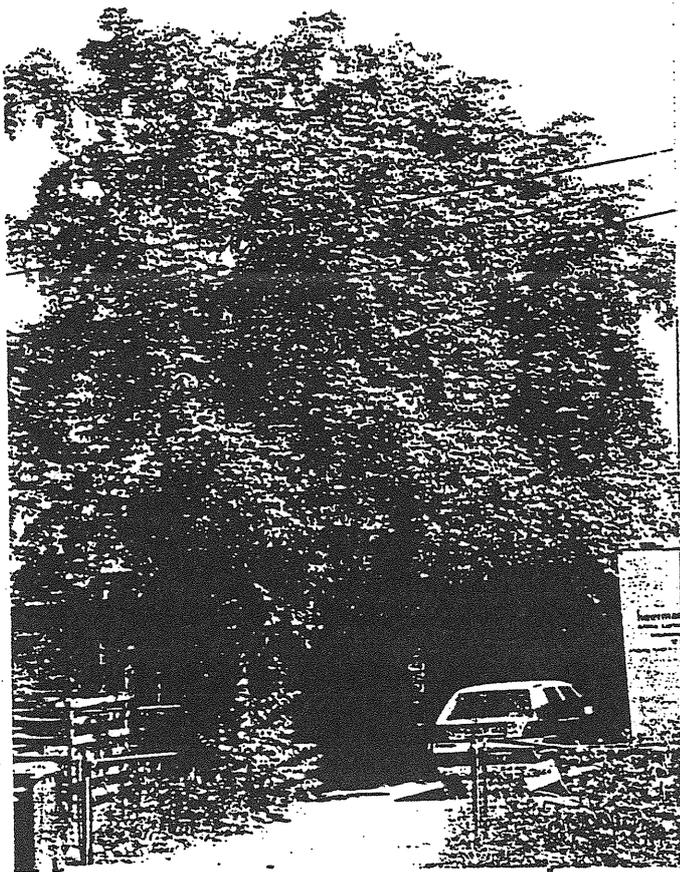
II

Blut-Pflaume  
große Buschgruppe am  
Eingang des Gewerbegebietes



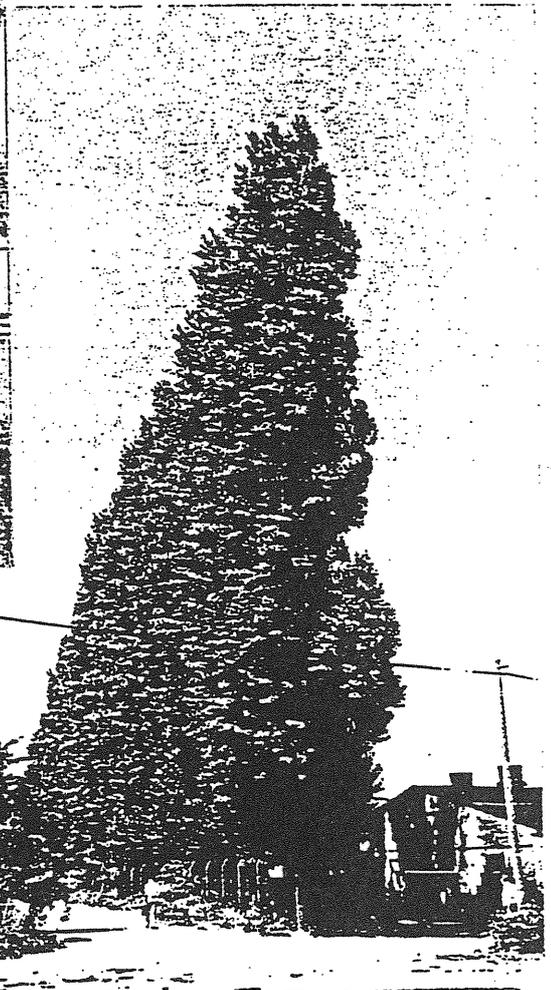
III

Berg-Ahorn  
und  
Winter-Linde  
wertvolle Baumgruppe in  
Kindergartengelände



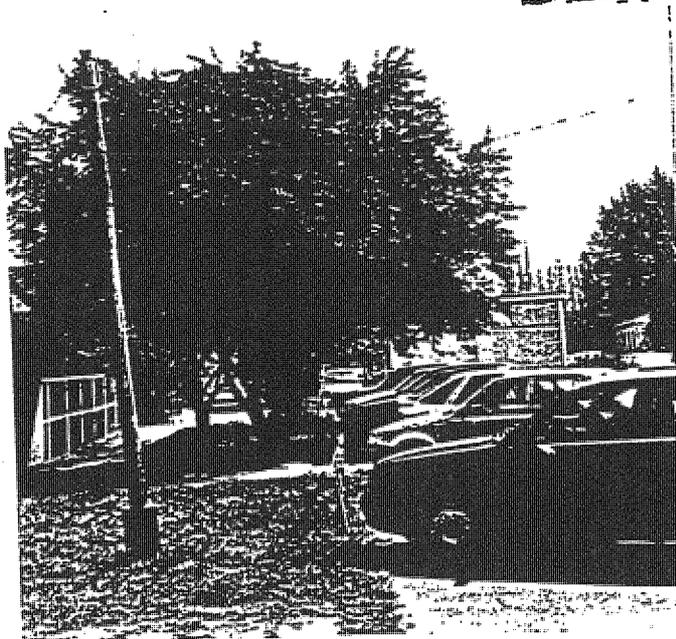
IV

Japanische Birke  
dendrologisch wertvoll



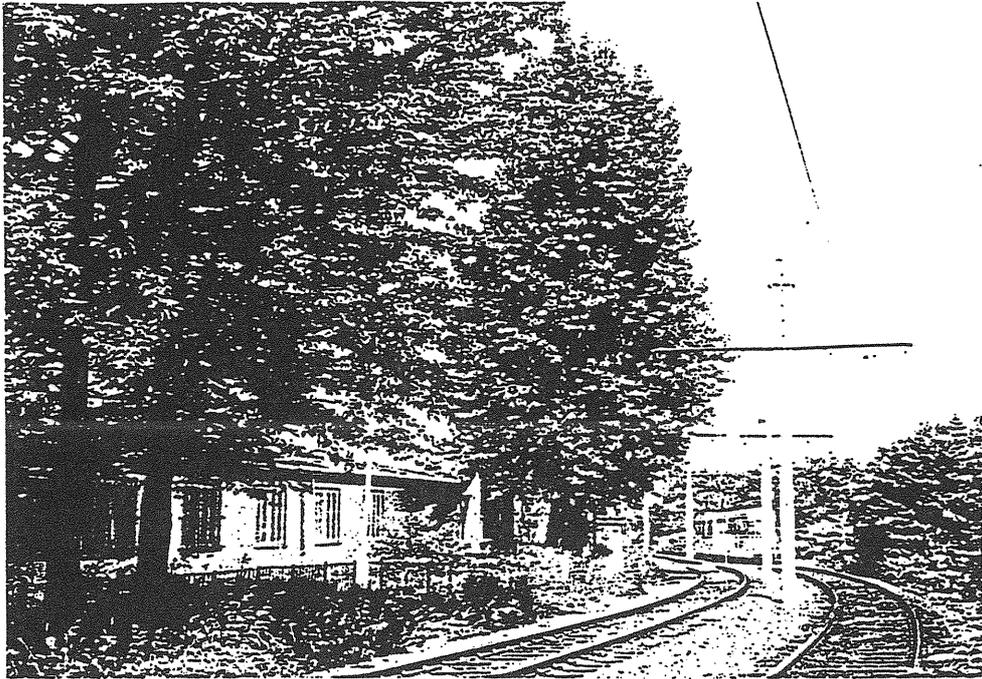
V

Pyramiden-Pappel-Reihe  
weithin sichtbare Trenn- und  
Orientierungspflanzung



VI

Blut-Pflaume  
prächtiges Einzelexemplar

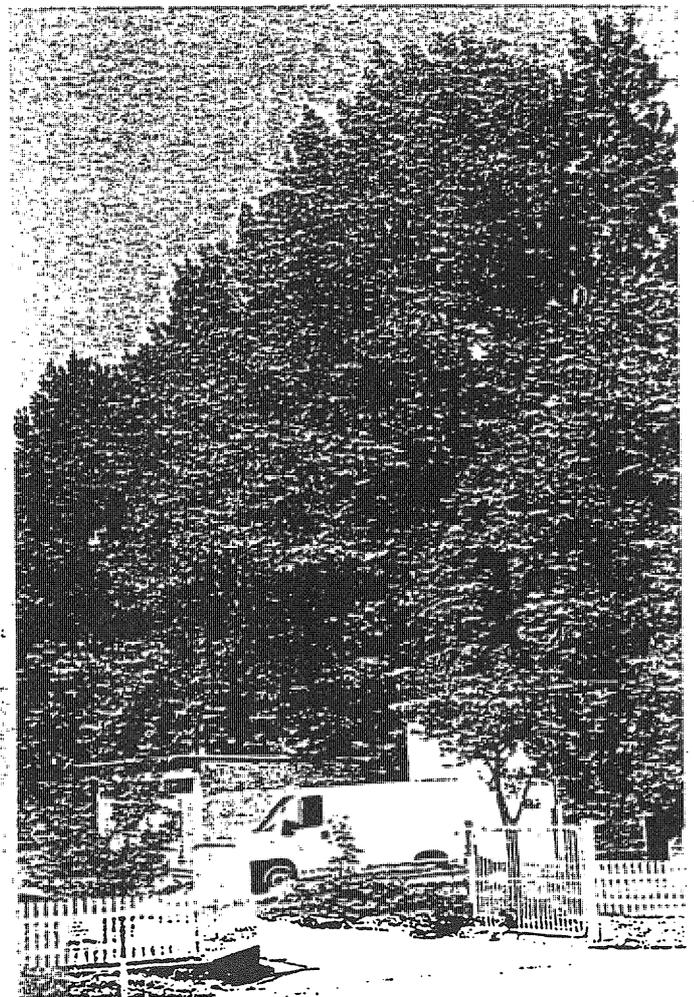


VII

Silber-Pappeln  
entlang der Straßen-  
bahnlinie-  
dendrologisch  
wertvoll

VIII

Silber-Weide  
Spitz-Ahorn  
Holz-Pappel  
weithin sichtbare Trennpflanzung  
zwischen 2 Gewerbeflächen



IX

Schwarz-Pappel  
mächtiger Einzelbaum-  
raumbestimmend

X Panoramabild von Holz-Pappeln, Linden und Großsträuchern

